



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 3 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 1 de marzo de 2007, por la que se aprueban definitivamente las determinaciones referentes a el suelo Urbano Consolidado, salvo las del Área de Suelo Urbano de Uso Global Comercial-Instalación Singular de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Armilla. RIU: 18/000012/2008. Referencia: 1045/2006.

114

Resolución de 27 de febrero de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 9 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva de San Juan (Sevilla) (Expte. SE-532/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

178

Número formado por dos fascículos

Lunes, 19 de mayo de 2008

Año XXX

Número 98 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA 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

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 3 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 1 de marzo de 2007, por la que se aprueban definitivamente las determinaciones referentes a el suelo Urbano Consolidado, salvo las del Área de Suelo Urbano de Uso Global Comercial-Instalación Singular de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Armilla. RIU: 18/000012/2008. Referencia: 1045/2006.*

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito el instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Armilla y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2007, por la que se aprueba definitivamente las determinaciones referentes al Suelo Urbano Consolidado, salvo las del Área de Suelo Urbano de Uso Global Comercial-Instalación Singular de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Armilla.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

Armilla. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. Ref.: 1.045/2006.

Examinado el expediente de Revisión de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Armilla aprobado por el Ayuntamiento en fecha 18 de septiembre de 2006 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a Suelo Urbano Consolidado, salvo las del Área de Suelo Urbano de uso global Comercial-Instalación Singular. No obstante deberán corregirse los siguientes extremos:

- El PGOU deberá establecer el plazo de edificación de los solares sitios en el centro histórico (art. 18.3, LOUA).
- Deberá subsanarse los planos en los siguientes aspectos:

Deberá quedar claramente señalado, cual es la nueva alineación y la zona con «Ajuste de Alineaciones».

Deberá señalarse los edificios que se consideran que quedan «Fuera de Ordenación» y sus circunstancias.

Falta completar el plano de alienaciones con el Número de Plantas.

- Deberán justificarse, y en su caso reponerse, las siguientes recalificaciones:

En el ámbito de la UE-5 de las NN.SS. (SUC por estar desarrollado), el PERI prevé una Zona Verde (737.57 m<sup>2</sup>) y un Equipamiento (221,27 m<sup>2</sup>). El PGOU elimina estas reservas, pasando a calificar el suelo como Edificación Comercial de carácter Lucrativo.

En los ámbitos de los PP-A, PP-E y PP-F de las NN.SS. (S.U. Consolidado por ya estar desarrollados), en contradicción con la Ordenación de estos Instrumentos de Desarrollo, el PGOU trama en los planos las Medianas y Rotondas como espacios libres, lo cual no se considera adecuado.

En el ámbito del PP-H de las NN.SS. (SUC por estar desarrollado), el PP cumpliendo con el art. 17, LOUA, reserva un espacio a SIPS; sin embargo, el PGOU elimina esta reserva, pasando a calificar el suelo como Edificación Comercial de carácter Lucrativo.

Parte de S.U. Consolidado cerca del PP-Campus de la Salud, pasa de Residencial Edificación Agrupada a Edificación Manzana Cerrada.

Dos manzanas cerca del CSIC pasan de Deportivo-Servicios e Instituciones a Residencial Edificación Adosada.

Solar en C/ Jardines pasa de Servicios e Instituciones a Residencial Edif. Adosada. Una manzana al lado de Destilerías García la Fuente pasa de Comercial a Industrial y la manzana de Muebles Sánchez pasa de Industrial a Edif. Comercial.

- En cuanto a Normas sobre regulación General de Usos:

Se deberá aclarar cual es la pormenorización de los distintos usos globales, ya que hay algunos usos pormenorizados que se encuentran a la vez en dos usos globales distintos.

En el art. 9 Regulación de Usos (Sección 10.<sup>a</sup> Normas Urbanísticas), se hace una salvedad que no queda suficientemente justificada: «No se considerarán, fuera de ordenación las distintas situaciones o combinaciones de usos existentes en el momento de la aprobación del Plan siempre que cuenten con las correspondientes autorizaciones o con expedientes en trámite».

Las dimensiones de aparcamientos se adecuarán al RPU y al Decreto 72/1992.

Segundo. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a los Suelos no Urbanizables debiendo cumplimentarse los extremos siguientes:

- Se deberá corregir el plano de Clasificación Global, de manera que coincida con el plano de calificación en cuanto a la clasificación como Suelo No Urbanizable de los terrenos afectados por la Circunvalación A-44 y el nudo de enlace con la Ronda Sur.

- Se tendrá en cuenta:

1.º Consideración de las afecciones del POTAUG al Suelo no Urbanizable.

2.º Dentro de la categoría de SNU de Especial Protección por la Planificación Territorial (POTAUG) falta por clasificar el SNU incluido en la Zona 5: Espacios Lineales. Art. 2.104.

3.º Clasificación de la Vía Pecuaria como SNU de Especial Protección por Legislación Específica.

- Se deberá incluir las limitaciones a la autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos y

en particular detallarse las distancias mínimas entre cualquier tipo de construcción tanto las vinculada a la actividad agrícola (instalaciones ligadas a actividades agrícola, ganadera o forestal y casetas de aperos) como para instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

- Falta incorporar al documento una Ordenación y Normativa para el SNU según de la subcategoría de que se trate donde se detalle: La Regulación de Usos (susceptibles de autorización o no y prohibidos) y la Regulación de la edificación según los usos permitidos: Separación a linderos y a viales, Altura, Superficie en planta y Ocupación máxima.

- Se deberá incorporar al documento que las Actuaciones de Interés Público y edificaciones, construcciones, obras o instalaciones permitidas no vinculadas a la explotación agrícola o análoga, deberán ser autorizadas mediante Proyectos de Actuación o Plan Especial (art. 52 de la LOUA).

- Deberá quedar claramente expresado que se limita la posibilidad de edificar cuando se considere que existe posibilidad de formación de Núcleo de Población.

- Las Normas concretan que se considera núcleo de población cuando la distancia es menor a 300 m, pero no se aclara con respecto a que hay que medir esta distancia.

- Se deberán tener en cuenta el resto de consideraciones a cerca del Suelo no Urbanizable que se han ido haciendo a lo largo del Informe.

Tercero. Suspender las determinaciones referentes al Área de Suelo urbano de Uso Global Comercial-Instalación Singular, Suelo Urbano no Consolidado, Suelos Urbanizables sectorizados en tanto no se subsanen las deficiencias siguientes:

1. Área de Suelo urbano de Uso Global Comercial-Instalación Singular:

- Los suelos afectados por esta actuación, deben ser considerados Suelo Urbano no Consolidado, por ser éste el Régimen Urbanístico que se adecua a las circunstancias que concurren en estos suelos (art. 45.2 de la LOUA).

- En lo que respecta a los suelos ocupados el PP-B: La nueva Ordenación propuesta ocupa las zonas reservadas para dotaciones locales obligatorias y espacios Libres sin llegar a subsanar las Deficiencias recogidas en el Informe desfavorable emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en tal informe se indica que la ordenación: modifica la clasificación global de Comercial a Comercial Singular, no respeta la anchura de los Viales, cambia la localización de los Espacios libres y los Equipamientos, cambia el criterio de medición de alturas definido en las NN.SS. estableciendo una cota de referencia de 669,68 m, otorga una ocupación libre, los aparcamientos son privados y no cumplen la reserva mínima de aparcamientos públicos..)

- En relación al Área de Suelo Urbano de uso global Comercial-Instalación Singular: la nueva Ordenación propuesta invade las zonas reservadas a Espacios Libres y el Equipamiento destinado a Servicios e Instituciones.

- En lo que respecta a los suelos ocupados por la UE-9 de uso global Comercial (Suelo Urbano no Consolidado), la nueva Ordenación no hace consideración de las zonas reservadas para dotaciones locales obligatorias.

- Aunque no lo especifica la Memoria Justificativa, de los Planos se desprende que la Actuación Conjunta pretende incluir una cuarta zona clasificada según las NN.SS. vigentes como Suelo no Urbanizable, que pasa directamente a suelo urbano, sitúa en ella parte de los aparcamientos públicos y no hace consideración de las zonas reservadas para dotaciones locales que serían obligatorias por el desarrollo urbanístico de los terrenos.

- Por el hecho de que se ha aumentado el aprovechamiento lucrativo del suelo y se ha desafectado el suelo público dotacional (parques, jardines y equipamiento), se deberían de contemplar las medidas compensatorias precisas para man-

tener la proporción y calidad de las dotaciones, previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro (artículo 36 de la LOUA).

- Se debería hacer un cómputo exhaustivo de las dotaciones locales obligatorias y la edificabilidad (lucrativa) que permite materializar las NN.SS., para compararlo con lo que prevé el PGOU, de manera que se sepa con exactitud cual es el incremento de edificabilidad (lucrativa), que se está planteando, de forma que se pueda evaluar y comprobar numéricamente que las medidas compensatorias son adecuadas y suficientes. De manera que se recuperen los espacios libres y equipamientos previstos desde la NN.SS. y el exceso de edificabilidad (lucrativa) se vea compensado en dotaciones adecuadamente.

- De los planos se desprende que la esquina sur de la parcela del Centro Comercial Nevada ocupa la Zona de no Edificación de la carretera denominada «Camino Viejo de Alhendín». El Plano de Calificación de Usos señala toda la superficie ocupada por las plazas de aparcamiento con una trama blanca (sin leyenda) confundiendo con el Viario. Se ha detectado que la mayoría de esta superficie se sitúa sobre forjado, formando parte de la estructura del edificio comercial.

2. Suelo Urbano no Consolidado.

1. Actuaciones sistemáticas:

- Deberá justificarse para la UE 1 el cambio de tipología y para ambas, el aumento de superficie.

- La figura más adecuada para el desarrollo de ambos sectores es el Plan Parcial.

2. Actuaciones asistemáticas (no incluido en UE):

- Deberá quedar justificada la delimitación de cada uno de estos suelos y recogida en el plano de Clasificación Global del Suelo, donde sólo se han marcado los SU no Consolidados incluidos en Unidad de Ejecución.

3. Condiciones de la edificación.

3.1. Condiciones Generales.

Dentro de este apartado, el PGOU hace algunas excepciones que no se consideran correctas y deberá ser eliminadas, ya que las condiciones deberán ser generales deben ser para todos los casos sin que dentro de ellas se puedan crear excepciones que permitan reducir el cómputo en la edificabilidad de la construcción o la eliminación en el cómputo de la edificabilidad de zonas interiores de la edificación:

Art. 3.3.2. Altura de las Plantas (pág. 13 de Ordenanzas):

«Para edificios cuyo uso sea distinto del residencial no regirán las anteriores determinaciones, sino las adecuadas para el uso concreto a que se destinen, si bien habrá de justificarse para no desentonar en su entorno urbano. Cuando a criterio municipal la complejidad de las condiciones de estos edificios lo aconsejen, y no sea posible la aplicación de los criterios anteriores o se tengan por objeto conseguir mejores resultados formales y funcionales, podrá tramitarse un Estudio de Detalle que precise la totalidad de los volúmenes edificables en su ámbito.

Para aquellos edificios cuyos usos sean Dotacional, Equipamental e Instalación Singular la mediación de las alturas se realizará a partir de la cota de referencia, siendo ésta la considerada a partir de la cota del semisótano permitido sobre rasante más el canto de forjado del edificio.»

Art. 3.5.6. Superficie Edificada (pág. 20 de Ordenanzas).

El cómputo de la superficie edificada a los efectos de cumplimiento de la edificabilidad, o superficie máxima edificable se hará deduciendo de la superficie total edificada las superficies siguientes:

(..)

- Las calles peatonales cubiertas, espacios de circulación y evacuación comunes plazas peatonales y aquellos otros elementos comunes de circulación interior que se puedan recoger en centros comerciales.

(..)

### 3.2. Condiciones Particulares. Ordenanzas.

Ordenanza Adosada: Se debe eliminar o, en su caso justificar, el uso Plurifamiliar dentro de la tipología Adosada, por tratarse de usos no congruentes.

Ordenanza Agrupada: En esta ordenanza se ha creado una excepción: permitiéndose para posibles actuaciones en conjunto vivienda Plurifamiliar. Se deberá subsanar y eliminar la posibilidad de vivienda Plurifamiliar (con las excepciones hechas par el cálculo de viviendas) ya que como se define en el Cuadro de Compatibilidad de Usos de las Normas Urbanísticas del PGOU, el uso Residencial Edificación Agrupada no es compatible con el uso de Vivienda Plurifamiliar.

Ordenanza Plurifamiliar: No se ha llegado a establecer ningún parámetro concreto: Parcela mínima, Ocupación máxima en planta, Altura máxima, Edificabilidad máxima. Deberán establecer.

Ordenanza Comercial: Se deberá eliminar de la Ordenanza toda esta frase:

«En el caso de entreplantas, esta tendrá una ocupación máxima no mayor del 25% de la superficie de la parcela y no computará edificabilidad.»

Ordenanza Comercial Instalación Singular: En esta ordenanza se establecen como parámetros para las Condiciones de Edificación, algunos valores muy concretos, que no se corresponden con lo que debe determinar una Ordenanza. Además, la forma de calcular la altura máxima no se ajusta a la forma habitual de cálculo, que es desde la rasante oficial de la acera o del terreno, en cada una de las fachadas que tenga la edificación. Por lo que los párrafos siguientes deberán eliminarse:

#### 4.3.2. Edificación comercial instalación singular:

a) Altura máxima (pág. 64 de Ordenanzas): La altura máxima viene definida por los siguientes parámetros:

- Número de Plantas: 2 Plantas.

Se admiten entreplantas entre cada una de las dos prefijadas, pudiendo ocupar hasta el 20% de la superficie total de cada planta. No se computarán a efectos de edificabilidad dado que sus usos serán los de almacenamiento, instalaciones y excepcionalmente exposición y venta de artículos o restauración, justificados por las necesidades de funcionamiento de la actividad.

- Altura en metros: 21,50 metros.

Su cómputo se realizará desde la cota 669,68 m, situada en el centro de la fachada Sureste o principal de la parcela bruta.

- Se está considerando, como parcela bruta la superficie de del PP-B, PP-C, UE-9 y la parte de Suelo no Urbanizable. La ordenanza deberá fijar los parámetros con respecto a la parcela neta resultante.

- La altura máxima está, establecida en 21,50 m, para dos plantas. Esta altura se considera excesiva, aunque sea para un edificio Singular.

Ordenanza Dotaciones y Equipamientos: Deberá eliminarse completamente el párrafo siguiente, ya que los cambios de usos son Innovaciones al PGOU. La ordenanza deberá recoger que toda innovación se ajustará al Régimen establecido en la LOUA (art. 36 LOUA).

f) Usos permitidos «Para la modificación o alteración de clase o subclase de dicho uso consolidado se procederá mediante la redacción de un Plan Especial que justifique y valore la conveniencia y oportunidad que dicho cambio procura en el municipio. Cuando se trate de modificar el uso de la parcela sin edificar o consolidar, bastará la redacción de un Estudio de Viabilidad de Cambio de Uso, que se tramitará análogamente al Estudio de Detalle».

Ordenanza espacios Libres: En esta ordenanza tendrá que especificar como son los aparcamientos permitidos (nunca en superficie) y solamente se podrán construir templetos y quioscos (hay que determinar la ocupación máxima, asegurando que el espacio, libre quede expedita). No se permitirán peque-

ños locales para esparcimiento colectivo, ya que esta definición resulta muy vaga.

#### 3. Suelos Urbanizables.

- Los términos usados en la ficha de Aprovechamiento no se adecuan a las definiciones de la LOUA. Se calculará adecuadamente el Aprovechamiento Medio según artículo 59 de la LOUA.

- Estas consideraciones serán también tenidas en cuenta en las fichas de las UE-1 y UE 2 (SU no Consolidado).

- Falta incluir un Coeficiente Corrector específico de VPP (art. 61.4 LOUA, modificado por la Ley 13/2005).

- Ya que el PGOU establece coeficientes distintos de uso por un lado y tipología por otro, esta diferenciación debe quedar suficientemente clara, por lo que el «Coeficiente de Tipología» exclusivamente distinguirá entre Tipologías Edificatorias (en consonancia con las Ordenanzas).

- Todos estos coeficientes deberán quedar suficientemente justificados (art. 61.1 LOUA).

#### PP-D:

1.ª Se considera que ampliación del Cementerio y del Campo Deportivo Municipal el son SS.GG. y deben gestionarse como tales.

2.ª Se someterá al cumplimiento del Reglamento Mortuorio.

#### PP-Armilla Este:

1.º Incluir en ficha del sector que se deberá realizar: Estudio de los efectos de las posibles Avenidas y Estudio referente al cumplimiento de Niveles Acústicos.

2.º Incluir en ficha del sector que como condicionado para su desarrollo se debe solicitar informe vinculante de administración competente en carreteras.

3.º La línea marcada de «retranqueo a carretera, ramales, vías de servicio, glorietas..» de los planos de Alineaciones, deberá trazarse contando los 25 m de zona de no edificación a partir del 3.º carril.

4.º Se deberá aclarar la clasificación de la Zona de Reserva Espacios Libres Públicos (POTAUG), que queda dentro del ámbito que se ha definido para el sector.

5.º El Instituto y el Centro de Alta Resolución hospital de Día deben ser considerados como SS.GG.

6.º No se justifica que tanto el Instituto como el hospital, se quieran obtener como cesiones obligatorias del sector y dejar al ámbito sin las dotaciones locales obligadas por el artículo 17 de la LOUA (las cuales deben quedar previstas en la ficha).

7.º Recoger la previsión de plazas de aparcamiento público (art. 17 LOUA).

#### 4. Otros aspectos a subsanar.

##### Planimetría:

- El plano de Ordenación Estructural deberá contener las determinaciones del art. 10.1 LOUA señalando todos los SS.GG. (Municipales-Supramunicipales, Existentes-Previstos) y la estructura del Suelo no Urbanizable con sus distintas categorías (art. 46 de la LOUA).

- Hay contradicción entre el Plano de Clasificación Global del Suelo y el Plano de Calificación Pormenorizada a la hora de delimitar las clases de suelo. Esta contradicción afecta a los terrenos ocupados por la Circunvalación A-44 y el nudo de enlace con la Ronda Sur. En el Plano de Clasificación Global son suelos parte Urbanos y parte Urbanizables (delimitado con trama coloreada) y en Plano de Calificación parece ser que son Suelos no Urbanizables, estimación ésta alcanzada por deducción, ya que solo quedan delimitados con trazo los suelos Urbanos y Urbanizables. Se deberá corregir los planos de manera que ambos coincidan en sus determinaciones.

##### Normativa Sectorial:

1. Condicionado de la declaración de impacto ambiental.

Residencial en el entorno del Barranco Hondo-PP-Armilla Este:

- La ficha de PP-Armilla Este, incorporará como condicionado que se deberá realizar un estudio de los efectos de las

posibles avenidas y determinar por tanto las medidas preventivas a adoptar, según legislación sectorial vigente y que dicho estudio se remitirá a la administración competente para su informe y consideración.

#### Vías Pecuarias:

- Se debe reflejar la condición de las Vías Pecuarias como SNU de Especial Protección, corregir el trazado de la «Vereda de los Tramosos» y aclarar si la Vereda de los Tramosos ya está desafectada por lo que si no es así, se deberá proceder a su desafectación (incorporar todos estos aspectos al PGOU).

- También deberán incorporarse los usos compatibles y complementarios según Reglamento de Vías Pecuarias y la señalización de la «Vereda de la Requica» con carteles informativos.

#### Ruidos y Vibraciones:

- En la ficha de PP-Armilla Este, deberá incorporarse como condicionado, que se deberá realizar una vez recogida su ordenación pormenorizada, un estudio referente al cumplimiento de Niveles Acústicos, según Decreto 326/2003 y Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.

- Deberá quedar recogido, que en la Zona Acústicamente Saturada de la calle Jardines y adyacentes, deberá aplicarse el «Modelo Tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación Acústica» además de las limitaciones de la declaración 1695/2003.

#### 2. Carreteras:

- No ha sido emitido y adjuntado al expediente, el informe requerido por el Ayuntamiento de verificación de informes emitidos previamente, a la vista del documento provisionalmente aprobado (art. 32.1.4.ª LOUA).

- La línea marcada de «retranqueo a carretera, ramales, vías de servicio, glorietas...» de los planos de Alineaciones, deberá trazarse contando los 25 m de zona de no edificación desde el 3.º carril (C. Nevada y el PP-Armilla Este) según el Informe de la Dirección General de Carreteras (Ministerio de Fomento).

- La ficha de PP-Armilla Este, incorporará como condicionado, que se solicitará vinculante de administración competente en carreteras acerca de la accesibilidad del sector.

#### 3. Protección de cauces públicos:

No ha sido emitido y adjuntado al expediente, informe de verificación requerido por el Ayuntamiento (art. 32.1.4.ª LOUA).

#### 4. Disponibilidad de recursos de agua:

En el documento no se ha encontrado ninguna referencia a cerca del Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento y sus previsiones.

#### 5. Control de vertidos:

La tramitación de las perceptivas autorizaciones administrativas por parte del Ayuntamiento están pendientes, de incorporarse al expediente.

#### 6. Policía sanitaria mortuoria:

En el expediente no se encuentra informe de administración competente en cementerios.

#### 7. Protección patrimonio histórico-artístico:

No ha sido requerido por parte del Ayuntamiento, informe sectorial a la D.P. de Cultura.

#### Normativa Supramunicipal (POTAUG):

Como observación general, estos suelos quedan clasificados en algunas partes del documento y en los planos, solamente como S. no Urbanizable y en otras aparecen descritos solamente como SS.GG. Esta dualidad causa confusión a la hora de entender la ordenación estructural, lo cual deberá aclararse.

#### 1. Metro o tranvía ligero (art. 2.68):

El trazado del metro ligero deberá ajustarse al Proyecto de Construcción de la Infraestructura y delimitar las Instalaciones correspondientes a Zonas de Guarda, etc.

A pesar de la «recomendación» del POTAUG de una zona de aparcamiento por estación, de las 4 estaciones proyecta-

das sólo se prevé una zona de aparcamiento subterráneo en la Plaza del Ayuntamiento.

2. Suelo afectado red viaria Nacional-Regional y de Aglomeración VAU-5 (arts. 2.36, 2.28 y 2.40):

- Falta por incluir el art. 2.36 POTAUG.

- El PGOU no delimita, con exactitud y ajustándose al POTAUG, la franja de afección de la VAU-5.

- Según lo expresado en PGOU, art. 2, Protección de la red de circulación viaria (Sección 14.º de Normas), deberá marcarse como fuera de ordenación todo lo que se encuentre en esta situación.

#### 3. Franja de protección del cauce del río Monachil (art. 3.13):

En relación al río Monachil, el POTAUG distingue entre «zona inmediata a los cauces» (30 metros) y «zona próxima a los cauces» (variable y establecida por los Planos del POTAUG). los Planos del PGOU sólo representan los 30 metros de «zona inmediata a los cauces».

4. Suelos incluidos por POTAUG en Zonas de Reserva Espacios Libres Públicos (art. 4.11): (a ambos lados de la circunvalación).

No queda claro que clasificación tienen estos suelos lo que deberá subsanarse:

- En el apartado Programación y Gestión (por expropiación), son «SS.GG. elementos de ordenación estructural, por planeamiento Supramunicipal»

- En plano de clasificación, la parte de estos suelos incluida en el ámbito del PP-Armilla Este queda clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso de Espacios Libres, dotación local. El resto de estos suelos a ambos lados de circunvalación son Suelo Urbano: Zona de reserva Espacios libres.

5. Espacio Lineal Sistema de Espacios Libres «Encauzamiento urbano del río Monachil, Vereda de la Requica y espacios al límite norte del término municipal (art. 2.104):

El POTAUG determina una serie de actuaciones, destinadas a facilitar su uso público.

El PGOU no aborda este tema y están sin consideración.

6. Zona de Mantenimiento de Dotaciones de Interés Supramunicipal (art. 4.9):

Esta zona es considerada por el PGOU sólo como Suelo Urbano Consolidado, sin mencionar las determinaciones del POTAUG, si bien quedan recogidos como Suelo Dotacional.

7. Actuaciones para la mejora de la red Viaria de Nivel Local Supramunicipal Existente Ejecución mejora y ampliación de aceras (art. 2.41) (Carretera Antigua):

Se deberá de incluir este artículo en el documento, ya que afecta a todo el tramo de la N-323 a su paso por el término municipal.

Cuarto. Esta resolución queda pendiente de publicación y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados según lo dispuesto en el artículo 33 de la LOUA, en tanto no se cumplimente la misma, así mismo se notificará al Ayuntamiento e interesados.

Contra los apartados primero y segundo de 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 por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra el apartado tercero de la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante el titular de la Secretaría General de Ordenación del

Territorio y Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 22.3 del Decreto 193/2003, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Granada, 3 de abril de 2008.- El Delegado, Francisco Cuenca Rodríguez.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO I

#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPÍTULO I

Ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del PGOU

###### Artículo 1.1. Base Legal.

Esta revisión-adaptación tiene como base legal la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como los Reglamentos de desarrollo recogidos en la Disposición Transitoria Novena (LOUA).

###### Artículo 1.2. Ámbito de aplicación y objeto.

El presente PGOU serán de aplicación, en todo el ámbito territorial ocupado por el término municipal de Armilla (Granada).

###### Artículo 1.3. Naturaleza.

El PGOU se encuentra regulado por la LOUA en sus artículos 8, 9 y 10 y supone una Innovación del Planeamiento vigente conforme a los artículos 36 y 37 de la citada Ley.

##### CAPÍTULO II

Ámbito temporal de aplicación: Período de vigencia, causas de revisión y modificación del PGOU

###### Artículo 2.1. Vigencia del Plan General.

Este PGOU entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el BOP, en los términos de los artículos 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986. Tendrán vigencia indefinida (art. 35 de la LOUA) o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de revisión citados a continuación.

###### Artículo 2.2. Revisión del PGOU.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente PGOU en los términos del artículo 35 de la LOUA y art. 160 del Reglamento de Planeamiento, deberá procederse obligatoriamente a su revisión cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Instrumento que revisa y adapta.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.
- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística, como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano urbanizable o no urbanizable.

###### Artículo 2.3. Modificación del PGOU.

Se podrá modificar en los términos de los artículos 36 de la LOUA y 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de nuevos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, consiguiendo, de esta forma un mayor ajuste a la finalidad y criterios de esta Revisión-Adaptación.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del PGOU.

Se considerará como modificación al PGOU a aquellos de sus elementos cuya alteración de sus determinaciones no conformen supuestos de revisión en relación a lo dispuesto en el artículo anterior; es decir la que no afecte a la globalidad del PGOU, a la estructura general y orgánica del territorio ya la clasificación del suelo.

No se considerarán modificaciones del PGOU a aquellas en que se den los siguientes supuestos:

- La posible variación en las delimitaciones de unidades de ejecución así como nuevas delimitaciones no previstas en el PGOU.
- Ajustes de tipo puntual que puedan producirse en la delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión y que no incidan en los espacios libres y sistemas generales ni en el suelo no urbanizable.
- Las alteraciones no sustanciales de las incluidas en el epígrafe M.J.5.4. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN del apartado M.J.5. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN de la Memoria Justificativa del PGOU.
- La corrección de los errores aritméticos, materiales o de hecho detectados durante el desarrollo del planeamiento y que no impliquen cambios sustanciales en la ordenación urbanística de acuerdo con la legislación vigente.

##### CAPÍTULO III

Regulación normativa de las clases y categorías de suelo

###### Artículo 3.1. Clases de suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 7/2002 (LOUA) esta Revisión-Adaptación a PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal de Armilla en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo no Urbanizable.
- Suelo Urbanizable.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

La clasificación implica la vinculación del suelo a un uso global, en referencia a la estructura general del territorio.

Así el suelo clasificado como urbano se puede considerar como inmediato receptor de cualquiera actividad urbanística y edificatoria.

El suelo clasificado como no urbanizable es portador de una serie de elementos de protección de carácter local o supramunicipal que hagan inviable e impidan su urbanización, por razones agrícolas, etc.

El suelo que se propone como urbanizable se vincula al desarrollo y ampliación de los núcleos urbanos existentes con carácter residencial, industrial y terciario.

Esta clasificación de suelo tendrá carácter estructural, según lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la LOUA.

## Artículo 3.2. Categorías de suelo.

Se definen las siguientes categorías para las distintas clases de suelo:

- Suelo Urbano:

Subclase de suelo urbano: En relación con el art. 45 de la LOUA esta clase de suelo se subdivide en:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano no Consolidado.

En función de los usos globales y pormenorizados en:

- Uso Global: Residencial.
- Uso Pormenorizados:
  - Residencial Edificación Cerrada.
  - Residencial Edificación Adosada.
  - Residencial Edificación Agrupada.
  - Residencial Edificación Aislada.
  - Residencial Plurifamiliar en Manzana.
- Uso Global: Industrial.
- Usos Pormenorizados:
  - Edificación Industrial.
- Uso Global: Terciario.
- Usos Pormenorizados:
  - Comercial-Terciario.
- Uso Global: Dotacional y Equipamental.
- Usos Pormenorizados:
  - Docente.
  - Sanitario.
  - Socio-cultural-asistencial.
  - Institucional.
  - Deportivo.
  - Religioso.
  - Cementerio.
  - Sin especificar.
- Uso Global: Espacios Libres.
- Usos Pormenorizados:
  - Jardines.
  - Áreas de Recreo.
  - Parques.
- Uso Global: Transportes e Infraestructuras básicas.
- Usos Pormenorizados:
  - Red viaria.
  - Infraestructuras urbanas.

En esta clase de suelo se considerará con carácter estructural, según lo dispuesto en el art. 10.1.A) de la Ley 7/2002, las siguientes subclases y sus superficies adscritas:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Uso Global Residencial.
- Uso Global Industrial.
- Uso Global Terciario.
- Uso Global Dotacional-Equipamental Comunitario.
- Uso Global Transportes e Infraestructuras Básicas.
- Uso Global Espacios Libres.

Se considerarán de carácter pormenorizado los siguientes usos, según las determinaciones previstas en el artículo 10.2.A) de la LOUA:

- En Suelo Urbano Consolidado:
- Usos Pormenorizados Residenciales.
  - Usos Pormenorizados Industriales.
  - Usos Pormenorizados Terciarios.
  - Usos Pormenorizados de Equipamientos y Dotaciones.
  - Usos Pormenorizados de Transporte e Infraestructuras Básicas.

- Suelo no Urbanizable.
- Pendiente de cumplimentar el acuerdo de la CPOTU.

- Suelo Urbanizable en Transición.
- Suspendida aprobación por acuerdo de la CPOTU.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suspendida aprobación por acuerdo de la CPOTU.

## CAPÍTULO IV

Disposiciones aplicables a las distintas clases y categorías de suelo. Distinción entre carácter de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada

## Artículo 4.1. Base legal.

Esta Revisión-Adaptación tiene como base legal la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cual será de aplicación a las distintas clases y categorías de suelo que se proponen.

Con arreglo a ello se relacionan a continuación las disposiciones que le afectan a cada clase de suelo y sus categorías.

## Artículo 4.2. Suelo Urbano. Clase de suelo.

Le será de aplicación lo dispuesto al efecto en el artículo 45.1 LOUA, en cuanto a la adscripción de esta clase de suelo en este PGOU.

## Artículo 4.3. Suelo Urbano. Categorías.

Este PGOU distingue las siguientes categorías o subclases de suelo urbano:

- Suelo Urbano Consolidado.

A estas categorías le será de aplicación el contenido del artículo 45.2 LOUA.

Artículo 4.4. Suelo no Urbanizable. Clase de Suelo. Pendiente de cumplimentar el acuerdo de la CPOTU.

Artículo 4.5. Suelo no Urbanizable. Categorías.

Pendiente de cumplimentar el acuerdo de la CPOTU.

Artículo 4.6. Suelo Urbanizable. Sectores.

Suspendida aprobación por acuerdo de la CPOTU.

Artículo 4.7. Suelo Urbano. Carácter de Ordenación Estructural.

Tendrá carácter de ordenación estructural las siguientes categorías de suelo urbano con los siguientes usos globales:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Uso Global Residencial.
- Uso Global Industrial.
- Uso Global Terciario.
- Uso Global Dotacional-Equipamental.
- Uso Global Transportes e Infraestructuras Básicas.
- Uso Global Espacios Libres.

Se regirán por lo dispuesto en el artículo 10.1.A) LOUA.

Artículo 4.8. Suelo Urbano. Carácter de Ordenación Pormenorizada.

Tendrán carácter de ordenación pormenorizada las siguientes categorías de suelo urbano con los siguientes usos pormenorizados:

En Suelo Urbano Consolidado:

- Usos Pormenorizados Residenciales.
- Usos Pormenorizados Industriales.
- Usos Pormenorizados Terciarios.
- Usos Pormenorizados de Equipamientos y Dotaciones comunitarios.
- Usos Pormenorizados de Transportes e Infraestructuras Básicas.

## CAPÍTULO V

## Régimen transitorio del planeamiento actualmente vigente

## Artículo 5.1. Vigencia del planeamiento vigente.

Durante la tramitación de esta Revisión-Adaptación a Plan General de Ordenación Urbanística, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio seguirán vigentes en tanto no se produzcan algunos de los supuestos contemplados en el artículo 27. «Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas» de la Ley 7/2002 (LOUA), que literalmente dice:

1. Las administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificaciones del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. Los peticionarios de licencia solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.

Dicha suspensión deberá ser motivada y comprenderá las zonas o áreas del municipio en los que deberá aplicarse.

Igualmente le seguirá siendo de aplicación las Disposiciones Transitorias de la citada Ley 7/2002 (LOUA).

## CAPÍTULO VI

## Régimen de las construcciones fuera de ordenación

De acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 (LOUA), las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva de esta Revisión-Adaptación a PGOU que resultaren disconformes con la misma, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

A estos efectos y de acuerdo con el artículo 34.b) LOUA, deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Las edificaciones que deben retranquearse por preverse en el presente Plan General el ensanche de la vía con la que lindan solo quedan limitadas en cuanto a que no podrán materializar los aprovechamientos previstos en este Plan hasta que no efectúen los retranqueos previstos. La nueva construcción

en tales zonas por demolición de la edificación preexistente obligará igualmente al retranqueo. Hasta tanto se den alguno de los anteriores supuestos se podrán realizar obras de conservación, ornato mejora de la habitabilidad o eliminación de barreras arquitectónicas.

Las edificaciones existentes con licencia concedida con arreglo a una anterior ordenación urbanística que previera mayores aprovechamientos se adaptarán a la nueva ordenación cuando se produzca su reconstrucción o rehabilitación integral. Hasta ese momento solo podrá realizar las obras necesarias para la conservación, ornato y mantenimiento de la habitabilidad de dichos inmuebles o su apariencia exterior, así como la eliminación de barreras arquitectónicas.

Aquellos usos que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de PGOU y no estando considerados como usos prohibidos por el anterior planeamiento, incumplan algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

## CAPÍTULO VII

Fichas de cada ámbito o gestión en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable Ordenado

Suspendida aprobación por acuerdo de la CPOTU

## TÍTULO II

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

## CAPÍTULO I

Normas urbanísticas de carácter preceptivo

Sección 1.ª Objetivos para el nuevo modelo de ciudad

Los objetivos primordiales de este PGOU procuran, entre otros aspectos, la adecuada integración a las finalidades primordiales de los planes de ordenación territoriales, en concreto al Plan de Ordenación Territorial para la Aglomeración Urbana de Granada; a la conservación, cualificación y reequipamiento de la ciudad; a la conservación, mejora y protección de los elementos históricos o a proteger; a la proyección de iguales o parecidas tipologías edificatorias, edificabilidad y densidades preexistentes en la ciudad consolidada para los nuevos desarrollos urbanos y urbanizables; a la de garantizar las demandas de viviendas social u otros usos de interés público, según las necesidades y características del municipio y la población; mantener, en lo posible, los usos del suelo, tanto a nivel global como pormenorizado en los nuevos desarrollos urbanísticos, evitando nuevas especializaciones que distorsionen la configuración edilicia de la ciudad y, por último, se pretende, con esta Revisión, una mejora de la red de tráfico, sistema de transportes y aparcamientos.

Estos objetivos prefijados se materializan en esta Revisión-Adaptación con la estructura siguiente:

Artículo 1. Integración del nuevo planeamiento a las directrices del POTAU:

Pendiente de subsanación por acuerdo de la CPOTU.

Artículo 2. Conservación, mejora y protección de edificios y elementos históricos de protección.

Le será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y sus reglamentos.

- Decreto 571/1963, de 13 de marzo, sobre la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.

Las condiciones que se imponen y que se recogen en las Ordenanzas están referidas a:

- Condiciones estéticas.
- Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.
- Protección de yacimientos arqueológicos.
- Niveles de protección.
- Tipología de elementos catalogados.
- Obras a realizar en elementos catalogados.
- Niveles de protección. Catálogo.
- Edificios y elementos protegidos y catalogados: Iglesia de San Miguel. C/ Real de Armilla. Casa Solariega y terrenos adyacentes de la familia García de Viedma. C/ La Aurora. Yacimientos Arqueológicos: Armilla Cista Argárica (180210002). Armilla Villa Romana (180210003).

El régimen de su formulación, elaboración, aprobación y registro se regirá por lo dispuesto en los artículos 16 y 40 de la Ley 7/2002 (LOUA) y que se recogen en las Ordenanzas de la Edificación.

Artículo 3. Mantenimiento sustancial de las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.B) se mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades ya existentes en el anterior planeamiento en la ciudad consolidada, según se refleja a continuación:

- Tipologías y edificabilidades:
  - a) Residencial Edificación Cerrada. Edificabilidad: 2.80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - b) Residencial Edificación Adosada. Edificabilidad: 1.90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - c) Residencial Edificación Agrupada. Edificabilidad: 1.60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - d) Residencial Edificación Aislada. Edificabilidad: 0.60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - e) Industrial Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - f) Edificación Comercial. Edificabilidad: 1.00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - g) Comercial-Terciario. Edificabilidad: 1.80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 4. Preservación de suelo para garantizar la demanda de viviendas sociales con algún tipo de protección estatal, comunitario o local.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo primero de la Ley 1/2006, de modificación de la Ley 7/2002, se dispondrá:

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sec-

tores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contengan la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

## Sección 2.ª Estrategias de ocupación del territorio

### Artículo 1. Modelo territorial propuesto.

El modelo territorial que se propone, ya explicitado en la Memoria Justificativa de este documento, se estructura, simplificando, de la forma siguiente:

- Mantenimiento del actual ámbito del suelo urbano consolidado, integrándose en esta subclase de suelo las UU.EE. 1, 4, 5, 6, 8 y 10 del anterior planeamiento, al estar ya desarrolladas y ejecutadas.

Asimismo se integran como suelo urbano consolidado, rigiéndose por sus propias ordenanzas, los Planes Parciales PP-A, PP-G, PP-H y «Campus de la Salud», al estar igualmente desarrollados y ejecutados.

## Sección 3.ª Normas sobre interpretación de documentos del PGOU

Artículo 1. La interpretación de los documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbanística corresponde a los servicios técnicos del Ayuntamiento y, en última instancia a la Corporación Municipal.

Todo ello sin perjuicio de las facultades inherentes al organismo competente de la Comunidad Autónoma y de las funciones jurisdiccionales propias de la Autoridad Judicial.

Artículo 2. Si como resultado de llegar, por parte municipal, a criterios interpretativos de las determinaciones o normas del PGOU, con especial relevancia, se recomienda efectuar consulta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y plasmarlo, posteriormente, a través de ordenanzas Municipales, previa información pública.

Artículo 3. Los criterios interpretativos a los que se aluden en el artículo anterior deberán fundamentarse en las siguientes consideraciones:

- En la interpretación de la Normativa u Ordenanzas prevalecerá, como razón dominante y más favorable, el equilibrio

entre los aprovechamientos edificatorios y los equipamientos zonales.

- Igualmente respecto a un posible aumento de espacios libres y mejora de conservación del patrimonio protegido.
- Limitar, en lo posible, la transformación de usos y actividades tradicionales.

Sección 4.ª Aspectos y elementos cuya identificación tendrán carácter estructural

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 Ley 7/2002 (LOUA), en este PGOU, tendrá carácter estructural la ordenación establecida mediante las siguientes determinaciones:

- La clasificación del suelo con la delimitación de sus superficies adscritas recogidas en el Capítulo III, artículo 3.2, de estas Normas Urbanísticas.

- La disposición de suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que se recoge en el sector «Armillá-Este»

- Los sistemas generales constituidos por las reservas de terrenos y construcciones para dotaciones públicas que comprenderían parques, jardines y espacios libres públicos, así como las infraestructuras, servicios y equipamientos que, independientemente de los ya existentes, pasarían a formar parte los relacionados en el epígrafe M.J.1.4.1.1.6 de la Memoria Justificativa.

- Los usos, densidades y edificabilidades globales par las distintas zonas de suelo urbano, del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado que se recogen en el capítulo M.J.1.6. de la Memoria Justificativa.

Sección 5.ª Normas generales sobre instrumentos de desarrollo del planeamiento

Artículo 1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Armilla, 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 la administración central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

Artículo 2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan.

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

2. El incumplimiento de las previsiones citadas en el párrafo anterior facultará al Ayuntamiento de Armilla, 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, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 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.

Artículo 4. Instrumentos de Ordenación. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del Plan se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales de Ordenación directamente para el suelo urbanizable.

- b) Planes Especiales, que podrán ser formulados en cualquier clase de suelo y con una finalidad concreta.

- c) Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de reforma Interior para el suelo urbano y de Planes Parciales para el urbanizable.

3. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúe. 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.

Artículo 5. 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, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan. La tramitación de estos Planes se ajustará a lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley de la Comunidad Andaluza 7/2002.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en estas Normas. 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 los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, 17 y siguientes de la LOUA y en estas Normas, en especial en los aspectos particulares que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en estas normas urbanísticas.

Artículo 6. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales estén o no previstos por aquel, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento. La tramitación de estos Planes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de la Comunidad Andaluza 7/2002, sobre ordenación urbanística.

2. Según su finalidad, podrán formularse los tipos de Planes Especiales previstos en el citado precepto.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

4. 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 necesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

#### Artículo 7. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y 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 el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 8. Condiciones Exigibles a toda Actuación Urbanística.

1. Toda actuación de ejecución del planeamiento en suelo urbano o urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley de la Comunidad Andaluza 7/2002, la previa delimitación de una 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 previsto en el planeamiento.

2. Quedan exceptuados de lo previsto en el apartado anterior:

a) Las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

b) Las construcciones para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo y no se encuentren en una Unidad de Ejecución sometida a gestión integrada.

#### Artículo 9. Instrumentos de gestión. Definición.

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

#### Artículo 10. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 de la Ley de la Comunidad Andaluza 7/2002: Compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan General, y, cuando ésta no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia necesidad exijan el de expropiación.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los Planes 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 108 de la LOUA.

#### Artículo 11. 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, realizan a su costa las obras de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan General y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2. 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, artículos 129 y siguientes y por cuanto fuese de aplicación del presente Plan General.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de tres (3) 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, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

#### Artículo 12. Sistemas 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 por cuenta de los propietarios.

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, sus reglamentos 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 13. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos 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, artículos 114 y siguientes, el Reglamento de Gestión Urbanística en aquello que no contradiga la mencionada Ley y en legislación de Expropiación Forzosa.

#### Artículo 14. Instrumentos de Ejecución. 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:

- a) De urbanización.
- b) Para parcelación de suelo urbano.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

2. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos salvo el de urbanización serán los establecidos en estas normas urbanísticas.

## Sección 6.ª Normas generales sobre la ejecución material de la planificación urbanística

### Artículo 1. 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 aquel 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 técnicos necesarios para la 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.

3. Para edificaciones, ampliaciones o reparaciones de éstas cuya superficie de actuación no sea superior a dieciséis (16) metros cuadrados será suficiente para la obtención de la oportuna licencia la presentación de una Memoria que contendrá la valoración y la justificación urbanística de las obras a realizar, firmada por un técnico competente.

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 del 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.

5. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

### Artículo 2. 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 y los instrumentos que las desarrollan.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado del viario.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Red de distribución de fluidos energéticos gaseosos.
- i) Canalizaciones de telecomunicación.
- j) Galerías de servicios.
- k) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- l) Alumbrado público.
- m) Señalizaciones y marcas.

3. Son Proyectos de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento en una o varias fases, de un sector, Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

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

5. Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por estas normas urbanísticas.

### Artículo 3. 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 que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. 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, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.

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

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.

### Artículo 4. Proyectos para Parcelación en suelo urbano.

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 General 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 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrables representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan General.

d) Plano a escala mínima 1:500 de cada una de las parcelas resultantes con referencia a los viales oficiales, incluidas las de cesión obligatoria, donde se señalará al menos: topografía, cotas generales y superficie neta, debiendo incluirse en el proyecto de edificación correspondiente.

### Artículo 5. Condiciones Comunes de los Proyectos de Edificación.

1. Según lo dispuesto con carácter general 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 de forma general, lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. 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.

3. Plano topográfico de la parcela a escala mínima 1:100, convenientemente acotado y curvas de nivel cada medio (0,50) metro de altura.

Artículo 6. Documentación Específica de los Proyectos de Obras de Conservación y de Reforma.

La documentación de las solicitudes o proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos.

1. Obra menor: Se aportará memoria de calidades y valoración de todas las operaciones a realizar en el edificio. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán además los documentos que justifiquen y describan las soluciones adoptadas y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de Reforma: Se aportará proyecto técnico que defina las obras a realizar. Contendrá además la siguiente documentación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes, si los hubiere.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de restauración: Se aportará proyecto técnico que defina las obras a realizar. Contendrá además la siguiente documentación:

- a) 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.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f) Justificación de las técnicas empleadas en las restauración.
- g) 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 hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

Artículo 7. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición, en todo caso, deberán aportar testimonio gráfico, suficientemente detallado y acotado, en planta y altura, y fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 8. 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:

#### 1. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d) 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.

#### 2. 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 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.

Artículo 9. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas Urbanísticas 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.

### Sección 7.ª Intervención administrativa durante la vigencia del Planeamiento Urbanístico

Artículo 1. La publicidad del Planeamiento.

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

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

Artículo 2. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias integrales 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 y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo urbanístico aprobados y de las delimitaciones de las unidades de ejecución.

3. Asimismo se formalizará el Libro de 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. Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

#### Artículo 4. Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del Plan General, a escala 1:2000 como mínimo, y la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

#### Artículo 5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes Urbanísticos entrañen la resolución de aspectos contradictorios o vagamente definidos, 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, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado. En los casos a que se refiere este artículo el plazo para la evacuación de dicho informe no será superior a tres (3) meses.

#### Artículo 6. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en los artículos 169 de la LOUA y 1 del 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. Se aclara que las grúas así como otras maquinarias o almacenes fijos entran de pleno dentro de las instalaciones que están sometidas al acto previo de licencia.

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 zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

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

#### Artículo 7. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) Para parcelación en suelo urbano.
- b) De obras.

- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

#### Artículo 8. Parcelación en suelo urbano.

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 por el Plan General o por los instrumentos de desarrollo.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos no urbanizables.

3. En suelo urbano, cuando las parcelaciones establezcan vías de comunicación para dar acceso a las parcelas, se tramitarán mediante un Estudio de Detalle o en su caso, Plan Especial.

#### Artículo 9. Licencia para parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales o 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 cuando no fuera necesaria la reparcelación.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano 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.

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

#### Artículo 10. Licencia de Obras. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De obras de urbanización.
- b) De edificación, que comprende, a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en el artículo 5.2 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 11. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización 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 quedan pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

#### Artículo 12. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la LOUA. 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. Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos De Urbanización redactados por iniciativa privada, el promotor deberá revisar la garantía del seis por ciento (6%) constituida con

la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo urbanístico, ajustándola al presupuesto del proyecto.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías 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.

#### Artículo 13. Licencia de Obras de Edificación.

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, si ésta no fuere 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) Contar la parcela o 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 conforme a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo aportarse los avales correspondientes.

d) Obtención de la licencia de actividad, 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.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor del presente Plan General y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, 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 obtener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 14. 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. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y 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.

#### Artículo 15. Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas 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:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

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

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

d) Nuevos cerramientos exteriores de terreno o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) 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.

g) 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.

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

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

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) 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.

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

m) 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) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

**Artículo 16. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.**

La realización de los actos contemplados en el artículo anterior de estas Normas Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

**Artículo 17. Licencia de ocupación.**

1. La licencia de ocupación 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 ocupación.

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, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

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 ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura 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.

g) Documentación acreditativa del correspondiente alta en el Catastro Inmobiliario de Bienes de Naturaleza Urbana.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, reiniciándose completo a partir de la entrada de los documentos de subsanación de reparos, en su caso.

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

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación 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 18. Licencia para Usos y Obras Provisionales.**

La licencia para los usos y obras provisionales en sectores delimitados a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo, será por plazo limitado o

prorrogable, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones o cesar la actividad a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. Las condiciones y efectividad de este tipo de licencia coincidirá con lo establecido en el artículo citado.

**Artículo 19. Caducidad de las licencias.**

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concorra 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. En todo caso, las obras tendrán un plazo máximo de ejecución de doce (12) meses. Las obras de envergadura que requieran de un plazo superior contarán como plazo máximo de ejecución de las obras el que así se haga constar en el proyecto técnico o en la solicitud de la licencia.

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

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) 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 seis (6) meses.

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.

**Artículo 20. 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 21. 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 aquellas.

**Sección 8.ª El deber de conservación**

**Artículo 1. Obligaciones de conservación de los bienes inmuebles.**

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 conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

**Artículo 2. Contenido del deber de conservación.**

Se consideran contenidas en el deber de conservación expresado en el artículo 19 de la Ley 6/1998 y regulado por lo artículo 51 C) c) de la Ley de la Comunidad Andaluza 7/2002, 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. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las medidas necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

Artículo 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 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:

b.1) 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.

b.2) 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.

b.3) 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 instalaciones:

c.1) 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 4. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del Título VI de la Ley de la Comunidad Andaluza 7/2002, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 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, el decoro de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

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 complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 5. 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 en todo su contorno, al menos, por una cerca opaca, estable y durable y hasta dos (2) metros de altura.

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.

#### Sección 9.ª Determinaciones generales

Artículo 1. Delimitación del contenido normal de la propiedad.

1. Con arreglo a lo dispuesto en el articulado de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras del planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley 6/1998, de 13 de abril, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de las unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en este Plan y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 2. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiere.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la Unidad de Ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

c) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes al polígono, Unidad de Ejecución, o a la parcela, en su caso.

d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

#### Artículo 3. Delimitación del aprovechamiento urbanístico.

El régimen de aprovechamiento propio de cada parcela viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente a la zona en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

#### Artículo 4. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.

b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.

#### Artículo 5. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales.

### Sección 10.<sup>a</sup> Normas sobre regulación general de usos

#### Artículo 1. Objeto.

Tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por el PGOU en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicar los criterios de compatibilidad.

#### Artículo 2. Clasificación global de usos

Los usos de las edificaciones se clasifican globalmente en los siguientes grupos:

- I. Uso residencial.
- II. Uso industrial.
- III. Uso terciario.
- IV. Uso dotacional y equipamental.
- V. Uso transportes e infraestructuras básicas.
- VI. Uso espacios libres.

#### Artículo 3. Uso residencial.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas.

Se dividen en dos categorías:

Categoría primera. Vivienda unifamiliar, definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) con tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente, con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer «exentas o aisladas» o en «agrupación», entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

Categoría segunda. Vivienda plurifamiliar o colectiva, definida como aquella que en su edificación contiene un acceso

común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

Se han definido cinco ordenanzas residenciales para el suelo urbano de Armilla:

- Residencial Edificación Cerrada.
- Residencial Edificación Adosada.
- Residencial Edificación Agrupada.
- Residencial Edificación Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en Manzana.

En las ordenanzas se definen pormenorizadamente las características de las mismas.

El uso característico de este tipo de ordenación, que será al menos del 60% del total edificable en la parcela, es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar).

En terrenos propiedad del Ayuntamiento, provenientes de las cesiones del Aprovechamiento Medio de los Planes Parciales desarrollados o por desarrollar se podrán utilizar determinadas categorías de viviendas, respetando siempre las condiciones de Uso y de Edificación de las zonas donde se encuentren, pudiendo incrementarse el número de viviendas al objeto de acomodarse a las necesidades de las empresas y Organismos Públicos que lleven a cabo las promociones de viviendas de acuerdo con las condiciones específicas a tal fin.

#### Artículo 4. Uso industrial.

Se define este uso como aquel que se corresponde con los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, y el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

Se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general, de todas las instalaciones actividades o actuaciones comprendidas en los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental, en aras a la necesaria «prevención ambiental». Ello se llevará a cabo a partir de la propia Ley y de sus Reglamentos de Impacto Ambiental, de Informes Ambiental y de Calificación Ambiental, dependiendo del encuadre en los Anexos primero, segundo o tercero, respectivamente, de la actuación a implantar.

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se deberá respetar lo estipulado en los Reglamentos de la Calidad del Aire y de Residuos Sólidos.

A todos los efectos y, especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se considerará de obligado cumplimiento lo establecido en los Anexos de la referida Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

Se consideran las siguientes categorías:

Primera categoría. Actividades sin molestias para la vivienda y compatibles con ella.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación la preceptiva Calificación Ambiental.

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Garajes y aparcamientos.
- Gimnasios.
- Academias de baile y danza.

- Estudio de rodaje y grabación.
- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- Panaderías y obradores de confitería.
- Almacenes y venta de congelados.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

Se deberá tener especial consideración en la zona acústicamente saturada de la calle Jardines y su entorno, en la que se deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en el expediente 1.695/2003 por el acuerdo plenario de 17 de noviembre de 2004, cuyas determinaciones se integran en el presente Plan como propias.

Segunda categoría. Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias, según su situación respecto del uso residencial.

Se permiten en edificios adosados exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación, señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental:

A) Necesitan para su implantación la preceptiva calificación ambiental:

- Estación de autobuses.
- Talleres de género de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamientos de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

Tercera categoría. Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permiten su localización en edificios residenciales, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que las mezclas de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las actividades que puedan resultar nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 10 m de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para las edificaciones residenciales, en caso de ubicarse en zonas de esta clasificación, recomendándose la implantación de estas actividades en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental.

A) Necesitan para su implantación la preceptiva calificación ambiental:

- Doma de animales y picaderos.

- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

B) Necesitan para su implantación el preceptivo informe ambiental:

- Plantas clasificadoras de áridos de plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias (según Anexo 2.º, Ley 7/94).
- Coquerías.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Instalaciones para la construcción y reparaciones de buques, embarcaciones y otras instalaciones.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerados de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómetros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Parques zoológicos y acuarios.

Cuarta categoría. Actividades fabriles, con carácter nocivo, insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación debiendo establecer en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

A) Necesitan para su implantación la preceptiva calificación ambiental:

- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

B) Necesitan para su implantación el preceptivo informe ambiental:

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones agrícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.

- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- Cualquier otra actividad que no esté incluida en ninguna de las cuatro categorías anteriores y por tanto en ninguno de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental necesitarán, cuando menos, para obtener la oportuna licencia de actividad:
  - Justificar el cumplimiento de la CPI 96 (carga de fuego ponderado).
  - Justificar el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo.
  - Cualquier otra normativa de posterior aparición a este PGOU y que se entienda de aplicación.

#### Artículo 5. Uso terciario.

El uso global terciario incluye al conjunto de aquellas actividades desarrolladas en centros y/o servicios terciarios que tienen por finalidad la prestación de servicios al público a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la hostelería, la administración, la gestión, las actividades intermediarias, los seguros, etc.

Se han definido tres ordenanzas terciarias para el núcleo urbano de Armilla.

- 1.º Edificación Comercial.
- 2.º Edificación Comercial-Terciario.

En las ordenanzas se definen pormenorizadamente las características de las mismas.

El uso característico de este tipo de ordenación será al menos del 60% del total edificable en la parcela.

#### Artículo 6. Uso dotacional y equipamental.

El uso global Dotacional y Equipamental incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad pública o privada.

A los efectos de la aplicación normativa los usos Dotacionales y Equipamentales se descomponen en los siguientes usos específicos:

1. Docente: Acoge las actividades pedagógicas o de formación de la población e incluye a las enseñanzas siguientes:

- a) Preescolar y guarderías.
- b) Educación Primaria y Educación Secundaria Obligatoria.
- c) Bachillerato.
- d) Formación Profesional.
- e) Educación Especial.
- f) Enseñanza Superior e Investigación.

2. Sanitario: acoge los servicios y actividades médicas o quirúrgicas, contemplándose, según dispongan o no de camas, las clases siguientes:

- a) Hospitalario.
- b) Ambulatorios.

3. Sociocultural-asistencial: Acoge las actividades y servicios propios del ocio y la vida de relación y asistencial a los ciudadanos, contemplándose las siguientes clases:

- a) Bibliotecas.
- b) Cines, teatros y espectáculos.
- c) Museos y archivos.

- d) Centros culturales.
- e) Centros sociales.
- f) Centros asistenciales.

4. Institucionales: Acoge las actividades propias de determinadas entidades (públicas o privadas) reservadas al uso de la propia institución pudiendo incluir la prestación de servicios públicos participando, en este caso del carácter que es propio de los equipamientos comunitarios.

5. Deportivo: Acoge las actividades y servicios destinados a la práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física, contemplándose las siguientes clases:

- a) Pistas y campos.
- b) Gimnasios y polideportivos cubiertos.

6. Religioso: Acoge las actividades y servicios destinados o vinculados al culto, incluyendo las siguientes clases:

- a) Iglesias.
- b) Centros parroquiales.

7. Cementerios: Acoge el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos y los usos indirectamente relacionados con ellos.

8. Equipamiento sin especificar: Se trata de previsiones para acoger a cualquiera de los usos de equipamiento comunitario anteriores u otros que temporalmente requieran implantarse, sin previa especificación de categoría la cual resultará de las demandas generadas por la dinámica urbana correspondiente en tal caso las determinaciones de la categoría de uso que se asigne.

Los usos dotacionales y equipamentales deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en lo relativo a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.

#### Artículo 7. Usos transportes e infraestructuras básicas.

El uso global Transportes e Infraestructuras comprende las actividades vinculadas a suelos destinados a redes e inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustible, las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc.

A los efectos de la aplicación de la normativa de usos Transporte e Infraestructuras Básicas estos se descomponen en los siguientes usos pormenorizados:

1. El uso pormenorizado de Red Viaria, comprende los usos destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, bicicletas, y del transporte colectivo, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de los viarios y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, contenidas en el presente documento del PGOU de Armilla.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por Suelo no Urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en Suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU de Armilla.

2. El uso pormenorizado, Metro Ligero, comprende los suelos destinados al movimiento del ferrocarril, junto con las instalaciones correspondientes, así como los edificios e instalaciones destinadas al intercambio de pasajeros y/o mercancías.

Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, y en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaran en los terrenos de uso ferroviario, se registrará por la normativa sectorial específica de aplicación en la materia y sometidas al régimen específico de autorizaciones que les sea de aplicación.

En cuanto a previsión de zonas de aparcamiento y estaciones, el PGOU ha recogido, estrictamente, lo dispuesto al efecto en el documento del citado «Ente Público de Gestión de Ferrocarriles Andaluces».

No obstante lo anterior una vez concretada esta problemática por el Ente Público, deberá procederse a la redacción de un Plan Especial que concrete un definitivo trazado, aparcamientos y estaciones.

3. El uso pormenorizado, Transportes y Comunicación, comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio, contratación, transbordo, etc., de los servicios de transporte viario de pasajeros y mercancías, y las actividades relacionadas con los mismos, así como los suelos destinados al intercambio entre los diversos modos de transporte.

4. El uso pormenorizado, Infraestructuras Urbanas, está integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como el suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.

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 vigente legislación urbanística de aplicación.

A estos efectos, las determinaciones del presente PGOU de Armilla llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen, en su caso, a sus correspondientes servidumbres.

#### Artículo 8. Usos espacios libres.

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objeto la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distinguen dos usos concretos:

1. El uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2. El uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, correspondiente al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie to-

tal del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura.

Igualmente, y exclusivamente en las localizaciones reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU correspondientes a sistemas generales de espacios libres, se admitirá la implantación de puntos de recogida selectiva de residuos inertes -ecoparques-, que deberán, en cualquier caso, asegurar su total independencia del resto de las actividades ubicadas en suelos con este uso pormenorizado, así como la adopción de las necesarias medidas correctoras para su integración paisajística y ambiental. Del mismo modo quedará garantizada la sistemática retirada de los materiales o enseres allí depositados, así como las necesarias labores de mantenimiento y limpieza de dichos puntos que eliminen los efectos negativos que pudieran originarse sobre el resto de actividades implantadas en dichos suelos.

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU de Armilla, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público:

1. Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU de Armilla.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamientos públicos establecidos en el presente PGOU exigirá la redacción de un Plan Especial donde se planee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio.

En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas por el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de afecciones sectoriales.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

Las dimensiones de aparcamientos se adecuarán a las indicadas en el vigente Reglamento de Planeamiento y a los contenidos en el Decreto 72/1992.

#### Artículo 9. Regulación de usos.

Siendo la articulación de usos complementarios entre sí, la forma de utilización histórica del espacio urbano integrado, su fomento deberá constituir objetivo fundamental en la gestión del presente Plan General, por oposición a la alternativa de la «ciudad zonal» segregada. El uso residencial, por constituir el núcleo de la ciudad residencial integrada, comparte su espacio con los restantes usos compatibles con él, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

El uso residencial se establece como uso característico y propio de la ciudad integrada. Por tanto dicho uso, junto con los dotacionales necesarios para su desarrollo, se entiende como complementario con los demás en la medida que cada caso se establece en el Cuadro de Compatibilidades de Uso, de forma que la calificación de uso residencial admite con frecuencia un uso mixto, aunque predominantemente residencial,

según dicho Cuadro y las condiciones de compatibilidad que a continuación se señalan.

1. Asignación de usos.

En los planos de ordenación y fichas de condiciones se establece para cada parcela o ámbito urbanístico la asignación de usos con referencia a las clasificaciones de la ordenanza de usos.

El Plan asigna Usos Globales asociándolos a tipologías o situaciones concretas de tal forma que los Usos Pormenorizados y complementarios posibles dependerán de la tipología, según el cuadro de compatibilidades.

Generalmente la asignación de usos tiene como referencia geográfica los ámbitos de desarrollo del plan (sectores de PP, UE, etc.) o manzanas completas, no obstante en ocasiones se asignan distintos usos a parcelas o edificios de una misma manzana, reconociendo situaciones preexistentes.

Aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento de PGOU y no estando considerados como usos prohibidos por el anterior planeamiento, incumplan algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Las edificaciones, instalaciones o servicios que durante la vigencia del Plan General se implanten en el territorio municipal deberán observar el régimen que se desprende de la asignación de usos establecidos o en su defecto tramitar, en los casos previstos, la transformación de usos.

2. Uso característico.

Se considera uso característico aquel que representa al menos el 60% de superficie construida de la manzana o unidad básica de asignación de usos de acuerdo con los planos de ordenación.

Los usos asignados por el PGOU en los planos o fichas se considerarán usos característicos de sus respectivos ámbitos, debiendo por tanto destinarse en ellos, al menos el 60% de su superficie construida a dicho uso, siendo susceptibles de albergar otros usos distintos que podrán localizarse en las situaciones y condiciones de compatibilidad que se desprenden de las presentes ordenanzas.

Cuando la asignación se produzca a nivel de uso global, se considerará como característico cualquiera de los pormenorizados comprendidos en el uso global asignado, que resulten compatibles en la tipología correspondiente.

No obstante el uso pormenorizado Residencial Unifamiliar RU, se considerará uso característico en las tipologías Unifamiliar con las excepciones recogidas en este PGOU.

3. Usos complementarios.

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.

Los usos complementarios de la edificación en relación con los usos característicos de la misma quedan regulados en el cuadro de compatibilidades.

4. Usos compatibles o permitidos.

Son aquellos usos del suelo que pueden coexistir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso característico en ese ámbito, en las condiciones reguladas por la normativa del presente Plan General o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la coexistencia con un uso dominante del suelo de un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por el presente, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente Plan General en las condiciones de calificación del uso sustituido.

5. Usos prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan General, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USO

USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL	USO TERCIARIO	USO DOTAC. Y EQUIPAM.	USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS	USO ESPACIOS LIBRES
	USOS PORMENORIZADOS	Compatibilidad categorías usos compatibles					
RESIDENCIAL	R.E. CERRADA	1ª y 2ª	1ª	1ª y 2ª	1,2,3,4,5,6 y 8	1,2,3 y 4	1 y 2
	R.E. ADOSADA	1ª y 2ª	1ª	1ª	1,2,3,4,5,6 y 8	1,2,3 y 4	1 y 2
	R.E. AGRUPADA	1ª y 2ª *	1ª	1ª	1,2,3,4,5,6 y 8	1,2,3 y 4	1 y 2
	R.E. AISLADA	1ª			1,2,3,4,5,6 y 8	1,2,3 y 4	1 y 2
	R.P. MANZANA	2ª	1ª	1ª y 2ª	1,2,3,4,5,6 y 8	1,2,3 y 4	1 y 2
INDUSTRIAL	E. INDUSTRIAL		1ª 2ª y 3ª	1ª y 2ª	3 y 5	1,2,3 y 4	1 y 2
TERCIARIO	E. COMERCIAL		1ª y 2ª	1ª y 2ª	3 y 4	1,2,3 y 4	1 y 2
	E.COMERCIAL-TERCIARIO		1ª y 2ª	1ª y 2ª	3 y 4	1,2,3 y 4	1 y 2

USOS GLOBALES	USOS GLOBALES	USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO	USO DOTAC. Y EQUIPAM.	USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS	USO ESPACIOS LIBRES
	USOS PORMENORIZADOS	Compatibilidad categorías usos compatibles					
DOTACION - EQUIPAM.	DOTACIONAL Y EQUIPAMENTAL				1,2,3,4,5,6,7 y 8	1,2,3 y 4	1 y 2
TRANSPORTE E INFRAESTRUCT.	TRANSPORTE E INFRAESTRUCT.					1,2,3 y 4	1 y 2
ESPACIOS LIBRES							1 y 2

El presente cuadro queda limitado en la zona de la calle Jardines y adyacentes por las limitaciones establecidas en el expediente 1.695/2003 que le son de aplicación, en razón a su declaración como zona acústicamente saturada.

\* Esta compatibilidad sólo se permitirá en «Actuaciones en Conjunto».

### Sección 11.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

#### Artículo 1. Suelo urbano.

Suelo urbano es el delimitado como tal en los planos del Plan General.

#### Artículo 2. Contenido.

1. En el Plano de Calificación en Suelo Urbano se señalan y delimitan aquellas Unidades de Ejecución del suelo urbano en las que el Plan General explicita el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que ellas contienen. Para tal fin se anexan, por cada una de las unidades delimitadas, una ficha resumen de sus características urbanísticas.

El régimen urbanístico de esas Unidades de Ejecución es el común al suelo urbano que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones que se establecen para cada una de estas Unidades de Ejecución se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o las propias Normas atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo o complemento.

También se delimita un área de Suelo Urbano en Transición (antigua UE-7).

Asimismo se delimitan áreas con ordenación pormenorizada sin Unidad de Ejecución pero que por su mayor aprovechamiento en relación a la ordenación anterior deberán ceder al Municipio el 10% del exceso de aprovechamiento antes de proceder a su materialización.

2. En el resto del suelo urbano, el PGOU contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que la estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. En general, en este apartado de Régimen Urbanístico del Suelo Urbano, se tendrá en cuenta cualquier tipo de indicación que se refleje en el Informe que emita la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, respecto al suelo urbano consolidado.

4. Para garantizar la finalización de la urbanización en todo aquel suelo urbano con urbanización sin completar, el ayuntamiento delimitará ámbitos de gestión para este fin en cualquier momento que juzgue conveniente y siempre que

un particular pretenda actuar sobre cualquier parcela incluida dentro de esta subclase de suelo urbano.

1. Los ámbitos serán delimitados según los siguientes criterios:

- Que conformen un área homogénea
- Que acometan los distintos servicios, calles o conductos hasta ramales de categoría superior.

2. La actuación urbanizadora estará sufragada por los propietarios de las parcelas incluidas en cada ámbito, bien directamente, por ser los operadores activos, o bien, por medio del procedimiento de contribuciones especiales en el caso de los propietarios pasivos incluidos dentro del ámbito de gestión delimitado.

#### Artículo 3. Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como urbanos son los contenidos en el Capítulo II de la Ley 6/1998 y de forma particular en los artículos 13 y 14.

Por tanto, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éstas asignen al área en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de dicha Ley y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 4. Derechos de los propietarios de suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

#### Artículo 5. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen si aún no la tuvieran la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso establezca el planeamiento.

Artículo 6. Cargas derivadas de la ejecución del planeamiento.

1. Todas las Unidades de Ejecución en suelo urbano deberán contribuir, de forma proporcional a sus superficies brutas, al total de los costos de las distintas obras que deben ser ejecutadas de forma general y para servicio directo de ellas, conforme a las determinaciones que en materia de obras de urbanización establecen estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el PGOU y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o Unidad de Ejecución en que se incluyen los terrenos.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o Unidad de Ejecución.
- c) Que éste totalmente ejecutada la urbanización del polígono o Unidad de Ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
- d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de ejecución que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes del correspondiente polígono o Unidad de Ejecución.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas normas urbanísticas y en las del art. 148, LOUA.

Artículo 8. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos de suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requi-

sitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

- a) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
- b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.
- c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe suficiente que garantice la ejecución de las obras de urbanización. La fianza deberá incluir el posible aumento de los costos de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono, Unidad de Ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Sección 12.ª Régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado y en transición

1. DETERMINACIONES GENERALES.

Suspendida aprobación por acuerdo de la CPOTU.

2. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Suspendida aprobación por acuerdo de la CPOTU.

3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 20. Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 15 de la Ley 7/2002 y con el contenido detallado que se señala a continuación.

a) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

b) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en la comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

c) Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los

espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones o perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1:200); Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500) por tramos completos de las calles.

#### Artículo 21. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Título Cuarto de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio.
- j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Artículo 22. 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) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- b) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- c) 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.

d) 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.

e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

h) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanatorios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

k) En el caso de actuaciones de desarrollo urbanístico en suelo de uso industrial se mantendrá el criterio de aislarlo de los suelos residenciales u otros por medio de la óptima situación de los suelo destinados a zonas libres y equipamientos y por el trazado de un viario sin continuidad con las zonas residenciales.

#### Artículo 23. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y simultáneamente con el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las directivas vigentes en la legislación sectorial.

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.

#### Artículo 24. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter siempre que puedan ser utilizables por la población.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano, independientemente de las reservas legales que fija la Ley para Espacios Libres.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del PGOU. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### Artículo 25. 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 prevista en el Plan General -siendo obligatorias las conexiones por ellas determinadas- 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 suficientes 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 del servicio público de transporte.

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 aseguran 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, conforme a las secciones tipo que se determinan y al uso a que se destinan.

#### Artículo 26. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como máximo, al cincuenta por ciento (50) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos (200) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada. En el caso de suelo para uso industrial esta anchura se ampliará a doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. En suelo residencial, se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arborarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Las dimensiones de aparcamiento se adecuarán al RPU y al Decreto 72/1992.

#### Artículo 27. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector.

#### Artículo 28. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran estas Normas.

#### Sección 13.ª Régimen del Suelo no Urbanizable.

Pendiente de cumplimentar el acuerdo de la CPTU.

#### Sección 14.ª Normas generales de protección. Vinculación con otras legislaciones

##### Artículo 1. Disposiciones generales y aplicación.

El objeto de estas Normas de Protección es el de establecer una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la normativa particular de cada categoría de suelo,

con objeto de preservar lo del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajístico o culturales que concurren en el término municipal de Armilla.

En aquellas localizaciones en las que sea previsible la aparición de problemas por inundación, movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, subsidencias, colapsos, hundimientos, sismicidad, etc., será precisa la previa realización de estudios geotécnicos.

Independientemente de las determinaciones de esta Revisión-Adaptación a PGOU, habrá de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalarán los aspectos a proteger.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo de las presentes Normas, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o las edificaciones existentes.

#### Artículo 2. Protección de la red de circulación viaria.

Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con carreteras y caminos existentes o propuestos, no podrán situarse a distancias menores de las siguientes, salvo que la reglamentación específica establezca otros parámetros más restrictivos.

A ambos lados de las carreteras se establece la líneas de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción y mantenimiento de las construcciones existentes.

Las distancias obligatorias son las siguientes:

Autopistas y autovías: 50 m.

Ramales de enlace y vías de giro: 25 m.

Carretera Nacional: 25 m.

Carretera Comarcal: 18 m .

Carretera Local: 10 m.

Distancias medidas desde la arista exterior de la calzada, normalmente a la misma y sobre un plano horizontal.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá fijar otra línea de edificación en tramos urbanos si se hace cargo de los mismos, previa la tramitación establecida en la vigente Ley de Carreteras, igualmente, podrá solicitar acogerse a la excepción prevista en sí cuerpo legislativo.

Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo, al sistema propio de las urbanizaciones.

En tal sentido, todas las parcelas con linderos a las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso a estas parcelas, directamente desde las carreteras.

Los proyectos de urbanización que definan estas vías secundarias se desarrollarán por separado, firmado por técnico competente y presentado para su aprobación al Organismo Oficial competente en materia de carreteras.

En las zonas de servidumbre y afección de las carreteras que discurren por zonas urbanas o estén incluidas en las redes arteriales, las autorizaciones de usos y obras las otorgará el Ayuntamiento, previo informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, del organismo titular de la vía.

En las travesías que se conserven interiores al suelo urbano, las nuevas edificaciones deberán situar su línea de fachada de acuerdo con las alineaciones previstas en los planos correspondientes de este Plan General.

En ningún caso las edificaciones o parcelas podrán invadir los caminos existentes o que se prevean en el presente PGOU.

En los suelos afectados al desarrollo y ejecución de la red viaria de nivel Nacional-Regional y de Aglomeración, y la red viaria de nivel Local-Supramunicipal (Acceso a la Segunda Circunvalación-Granada por Churriana, conexión Ronda Norte con Ronda Sur de Armilla hacia Los Ogjares y red viaria de accesos al campus de la salud), no podrán implantarse edi-

ficaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación agraria de los terrenos, siendo consideradas las existentes como fuera de Ordenación.

#### Artículo 3. Base legal.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía, y en lo que legalmente procediera a la Ley de carreteras Estatal (25/1988, de 29 de julio de 1988) (BOE de 30.7.88) y su Reglamento, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

#### Artículo 4. Generalidades.

Se respetarán las zonas de dominio público viario, de servidumbre legal, de afección y de no edificación respecto a las vías convencionales existentes o previstas en este Término Municipal, según prescribe dicha Ley 8/2001.

##### Artículo 4.1. Dominio público viario.

Son de dominio público viario los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

##### Artículo 4.2. Zonas funcionales de las carreteras.

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie hermanamente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

##### Artículo 4.3. Zona de dominio público adyacente.

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas y de 3 metros en las vías convencionales (vías existentes en el término municipal de Armilla) medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 8 metros de anchura, medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

##### Artículo 4.4. Zona de servidumbre legal.

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente definida en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en las vías convencionales, medidos desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

##### Artículo 4.5. Zona de afección.

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas

interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m medidas desde las citadas aristas en vías convencionales.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

##### Artículo 4.6. Zona de no edificación.

La zona de no edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes; consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en las vías convencionales y de 25 metros en el resto de carreteras (de menor importancia), medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se entiende que la «arista exterior de la calzada» es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras.

##### Artículo 4.7. Tramos urbanos y travesías.

Los tramos de las carreteras convencionales que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente Plan se considerarán «tramos urbanos»; considerándose «travesía» la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

##### Artículo 4.8. Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

##### Artículo 4.9. Protección de las vías pecuarias.

En el término de Armilla será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento 155/1998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

##### Vereda de los Tramosos.

Procedente de la localidad de Ogijares penetra en el término de Armilla por el mojón divisorio de estos dos términos y el de Granada tomando como eje de su recorrido la línea jurisdiccional de Armilla y Granada y el llamado camino de los tramosos de donde toma su nombre esta vía pecuaria que lleva por su izquierda tierras de labor de diferentes propietarios, saliendo al término de Granada después de cruzar al río Monachil.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 20,89 m, en todo se recorrido de una longitud aproximada de 1,5 km. Y una orientación de S a N.

##### Vereda de la Requica.

Procedente del vecino término de Churriana penetra en el de Armilla a caballo sobre el camino del Puente del Pato, muy próximo su recorrido a la línea divisoria en el término de Granada, anotándose a su derecha el camino Viejo de Armilla,

atraviesa el río Monachil y sale a su trazado al término de Granada anotándose por su izquierda la acequia de Tarramonta.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 20,89 m en todo su recorrido de una longitud aproximada de 1 km y una orientación NO a E. Por Resolución de 20.9.02, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, se acuerda iniciar el deslinde de la Vereda en el t.m. de Armilla al objeto de crear un sistema de espacios libres según lo establecido por el POTAUG.

Ambas Vías Pecuarias se grafan en el Plano de Ordenación «Clasificación Global del Suelo» marcando su anchura legal en 20,89 m, ateniéndose a la legislación vigente de aplicación.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado, por lo que a la hora de ejecutar el planeamiento urbanístico el promotor deberá abstenerse de realizar edificaciones, instalar cercados, alambradas, muros, etc., en dicho dominio público.

#### Artículo 4.10. Protección de los paisajes naturales.

Dada la reducida superficie del término municipal de Armilla, en concreto, la del resto de suelo no urbanizable, no se entiende la visualización y valoración de la calidad de los paisajes naturales existentes sin establecer una relación con los términos municipales colindantes, por lo que, en todo caso, la protección a aplicar será la contenida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración urbana de Granada.

#### Artículo 4.11. Protección de cauces públicos.

Según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes:

La aguas continentales, tanto las superficies como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

La construcción y urbanización en terrenos colindantes con algún cauce público, situado fuera del perímetro urbano definido en el presente PGOU, precisará el deslinde de la zona de salvamento, con arreglo a las disposiciones vigentes, efectuada por el organismo oficial competente.

El río Monachil, a su paso al Norte del municipio, forma parte de la red hídrica principal de la Aglomeración Urbana de Granada.

De acuerdo con el art. 3.13 de la Normativa del POTAUG, el citado río queda afectado por las denominadas «zona inmediata a los cauces y zona próxima a los cauces».

En la «zona inmediata a los cauces» se constituye una banda de treinta (30) metros de anchura exterior a las riberas del cauce.

Sobre esta zona no podrán levantarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

En la «zona próxima a los cauces» no podrán levantarse edificaciones o construcciones privadas de ningún tipo, sea cual sea su altura, ocupación, volumen o uso.

Para las zonas próximas a los cauces y para los suelos necesarios para el drenaje de los mismos, les serán de aplicación el R.D.L. 1/2001 y el POTAUG, ello sin menoscabo de la futura planificación que establezca el Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces a que hace referencia al Decreto 54/1998, de 10 de marzo, por el que se acuerda la formulación de dicho Plan.

El resto del tramo del cauce del río que atraviesa el término municipal, al colindar con Suelos Urbanos no quedarán afectados por las citada banda.

En las urbanizaciones con linderos a cauces públicos, la franja de uso público será, computada en la superficie en la superficie del área verde pública obligatoria y siempre que las necesidades del planeamiento lo permitan, las demás cesiones deberán estar colindantes con ellas.

Igualmente, habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso público aquellas vías que, a través de urbanizaciones o predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla con las carreteras o caminos públicos más próximos.

#### Base legal.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Partiendo de la definición de «cauce natural» de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de «riberas» como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de «márgenes», como los terrenos que lindan con los cauces; se define una «Zona de servidumbre» de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una «Zona de protección y seguridad» (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables...).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### Zona de servidumbres.

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrá edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que solo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada desde la línea de máxima avenida).

#### Zona de protección y seguridad (policía).

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o de-

finitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Artículo 4.12. Protección de aguas para abastecimientos públicos y privados.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a riegos. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad, se regulan según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza u el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio hidráulico.

El Ayuntamiento establecerá plazos y condiciones mínimas para que las industrias existentes que no cumplan esta Norma, adecuen sus instalaciones para eliminar los efectos antes mencionados.

Artículo 4.13. Protección de líneas eléctricas de baja, media y alta tensión.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de altas tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impiden al dueño del predio servirle cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibido la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancias (d) de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

- Edificios y Construcciones:

$d = 3.3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 m.

- Bosque, árboles y masa de arbolado:

$d = 1.5 + U/100$  m, con un mínimo de 2 m.

Siendo «U» la tensión expresada en KV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, según prescripciones de Alta Tensión.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de octubre de 1966).

Para las nuevas instalaciones se harán estudios previos a su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje,

tanto rural como urbano, en cualquier caso se prohíben las instalaciones aéreas, debiendo adecuarse las existentes a esta normativa.

En el caso de «líneas de alta» con una tensión superior a 20 KV, se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilleros o fachadas.

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de enero de 1966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.

- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976, sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianas.

Artículo 4.14. Protección atmosférica.

Todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles contaminaciones.

La implantación de actividades que se crea conveniente, precisará de informe previo a la licencia, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerarse el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo.

No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población.

Artículo 4.15. Protección y prevención ambiental en el suelo no urbanizable

Pendiente de cumplimentar el acuerdo de la CPOTU.

#### CUADRO RESUMEN DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

##### RED DE CIRCULACION VIARIA

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.  
- Ley de Carreteras Estatal, 25/1988, de 29 de julio de 1988 (BOE de 30.7.88 y su Reglamento).

##### RED DE VIAS PECUARIAS

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.  
- Reglamento de Vías Pecuarias 155/1998.

##### PAISAJES NATURALES

- Plan de Ordenación del Territorio para la Aglomeración Urbana de Granada.

## AGUAS Y PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS

- Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
- Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica (Real Decreto 927/1988, de 29 de julio).

## LÍNEAS ELÉCTRICAS DE BAJA, MEDIA Y ALTA TENSIÓN

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 enero de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbre de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.
- Ley de 17 de marzo de 1976 sobre Expropiaciones Forzosas, Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Herztianos.

## MEDIO AMBIENTE. PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA. PREVENCIÓN AMBIENTAL

- Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1972.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que tal desarrolla.
- Orden de 18 de octubre de 1976 del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación Industrial de la atmósfera.
- Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial. Orden de octubre de 1976.
- Decreto 2204/1972, sobre Características, Calidades y Condiciones de Empleo de Carburantes y Combustibles.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, modificado por Decreto 3494/1984, de 5 de noviembre.
- Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por Orden de 15 de marzo de 1963.
- Ley 42/1975, de Recogida y Tratamiento de los Desechos de Residuos Sólidos Urbanos de 19 de noviembre de 1975.
- Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/75, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Reglamento de Evacuación de Impacto Ambiental de la Comunidad Andaluza.
- Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Andaluza.
- Reglamento de Calidad de Aire de la Comunidad Andaluza y orden que la desarrolla.
- Reglamento de Residuos de la Comunidad Andaluza.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- R.D. Leg. 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975, sobre derechos y residuos sólidos urbanos (BOE núm. 149, de 23 de junio).
- La Legislación dictada al respecto por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 7/94, de 31 de mayo, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95, de 2 de diciembre, por el que ese aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales, y de la flora y fauna silvestres.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Real Decreto 439/90, de 30 de marzo, por el que se regula El Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

## MEDIO AMBIENTE. PROTECCION EN MATERIA DE RUIDO, VIBRACIONES Y CONTAMINACION ACUSTICA

- Ley 37/03, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Orden de 26 de julio de 2005 por la que se aprueba el Modelo Tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.

## MEDIO AMBIENTE. PROTECCION SANITARIA

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 283/1995, en materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza.

## FLORA Y FAUNA

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto 13.5.1953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15.1.1954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Decreto de 19 de agosto de 1967, de 19 de enero de 1967 y de 15 de junio de 1972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza de 4 de abril de 1970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1978, de 2 de mayo.
- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre ,sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de enero de 1983, sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respecto.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía.
- Directiva Hábitat.

#### NAVEGACIÓN AÉREA Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- Real Decreto 2858/1981, de 27 de noviembre, sobre Navegación Aérea.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- Ley 55/1999, de 29 de diciembre, sobre «Modificación de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea».

#### Sección 15.ª Normas sobre deberes de protección, conservación y rehabilitación del Patrimonio Histórico Artístico, Yacimientos Arqueológicos y Bienes de Interés Cultural

##### Artículo 1. Ambito de aplicación.

Las normas contenidas en la presente Sección serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Armilla.

##### Artículo 2. Legislación aplicable.

En todo caso, la aplicación de la presente normativa se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación, y en particular la siguiente:

- Decreto 571/1963, de 13 de marzo, sobre la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Artístico.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y sus Reglamentos.

En el ámbito de los entornos de protección de los BIC, publicados o que puedan publicarse en el futuro, será obligatorio el informe previo y vinculante de la Consejería a cualquier actuación, según lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

El Ayuntamiento debe garantizar, por tanto, el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio y de los bienes que los integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad, debiendo cooperar con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico existentes en el término municipal.

##### Artículo 3. Condiciones sobre, protección, conservación y rehabilitación.

El presente documento del PGOU de Armilla incorpora un Catálogo de elementos de interés a proteger, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, conjuntos urbanos, sitios, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico.

Las condiciones que se imponen en el Catálogo para los distintos elementos están referidas a:

- Condiciones estéticas.
- Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.
- Protección de yacimientos arqueológicos.
- Niveles de protección.
- Tipología de elementos catalogados.
- Obras a realizar en elementos catalogados.
- Niveles de protección. Catálogo.
- Edificios y elementos protegidos y catalogados:
  - Iglesia de San Miguel. C/ Real de Armilla.
  - Casa Solariega y terrenos adyacentes de la familia García de Viedma. C/ La Aurora.
- Yacimientos arqueológicos:
  - 1. Armilla. Cista Argárica.

Caracterización arqueológica: 180210002.

Tipología: Cista. Edad del Bronce Medio

Datos catastrales:

Manzana 48143.

Parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 15, 16, 17, 18.

2. Armilla. Villa Romana (Villae).

Construcciones funerarias.

Caracterización arqueológica: 180210003.

Tipología: Construcciones funerarias.

Epoca Romana. Bajo Imperio Romano.

Datos catastrales:

Manzana 54164.

Parcelas 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 17, 19, 20.

##### Condiciones estéticas.

En las obras de rehabilitación (restauración-conservación) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que dignifica a dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando se trate de reforma o reestructuración de la fachada se tenderá a la del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

##### Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.

En caso de ruina o derribo de elementos o edificios protegidos, las fachadas exteriores deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos y significación.

Así mismo, en el caso de reconstrucción de fachadas, principalmente deberán utilizarse materiales similares a los que componían las derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, pero sin perder de vista lo estipulado en el punto anterior.

##### Protección de yacimientos arqueológicos.

La protección de bienes e interés cultural catalogados será la establecida por la legislación sectorial específica de ámbitos autonómico y estatal, sin perjuicio de la normativa de protección definida en el Catálogo, así como la contenida en el Registro de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía 2.000, de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Asimismo tal y como determina la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en su art. 50:

La aparición de hallazgos de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento de Armilla, quien dará traslado a dicha o Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde del Municipio, notificando a dicha Consejería en el plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal suspensión de los a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

##### Niveles de protección.

El catálogo previsto en ese PGOU define dos niveles de protección:

Protección Integral.  
Protección Ambiental.

En el nivel de: «Protección Integral» no se permitirá cambio en las condiciones urbanísticas actuales y que condicionan la catalogación del edificio.

En los elementos catalogados de «Protección Ambiental» serán aplicables las ordenanzas generales, aunque manteniendo el carácter de las obras, así como las condiciones de protección señaladas en el presente PGOU.

Tipología de los elementos catalogados.

Los elementos que forman parte del catálogo de este PGOU se clasificarán atendiendo a la tipología de «edificio de interés» (edificios de interés histórico, artístico, cultural o etnológico).

En las condiciones de protección se distinguen entre los distintos tipos de obras a realizar, que serán aplicables a los distintos niveles de protección.

Obras de conservación.  
Obras de rehabilitación.  
Obras de reforma.

- Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte del mismo, así como para el mantenimiento o consolidación de la edificación en su estado actual, evitando el abandono y deterioro por acción del uso de los agentes atmosféricos y el paso del tiempo.

- Obras de rehabilitación.

Son obras de rehabilitación o restauración las necesarias para devolver al edificio su imagen y condiciones originales (eliminación de añadidos, apertura o clausura de huecos modificados, etc.).

- Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores o de las fachadas exteriores sin afectar a las características estructurales del edificio.

Obras a realizar en elementos catalogados.

Nivel 1: Protección Integral.

Comprende aquellas edificaciones y elementos de valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez, rareza y representatividad de un periodo significativo, deben ser conservados en todas sus características tanto exteriores como interiores.

En este nivel de catalogación se permiten obras de Conservación y Rehabilitación para el edificio señalado, localizado en los planos del PGOU de Armilla.

- Iglesia de San Miguel, C/ Real de Armilla (ver ficha de catálogo).

Nivel 2: Protección Ambiental.

Se refiere a las edificaciones y parcelas que se protegen de esta forma por tener características peculiares que las dotan de un interés edificatorio y ambiental que interesa preservar.

Además de las tipologías edificatorias, presentan un desarrollo arbóreo singular de la parcela, que dota de un especial carácter a los lugares en que se encuentran.

En general deberá preservarse la edificación existente, en la que se permiten obras de conservación, rehabilitación y reforma que no alteren las características esenciales de la edificación principal.

Se permitirán además edificaciones y/o actuación de nueva planta que cumplan las siguientes condiciones, además de las ordenanzas de la zona donde se incluyan: no podrán alterar la edificación principal existente, ni se permitirán que se destruyan especies arbóreas características de la parcela. Se permitirá segregación parcelaria si no se alteran las especies indicadas.

Se catalogan los siguientes elementos, localizados en los planos del PGOU de Armilla:

- Casa Solariega y terrenos adyacentes de la familia García de Viedma. C/ La Aurora.

Normas general de alerta.

Con independencia del nivel de protección establecido para el conjunto de los elementos catalogados, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos y elementos de valor, de forma que todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de interés.

El régimen de su formulación, elaboración, aprobación y registro se regirá por lo dispuesto en los artículos 16 y 40 de la Ley 7/2002 (LOUA) y que se recogen en las Ordenanzas de la Edificación.

Documentación complementaria.

En los proyectos en los que se actúe sobre cualquier de los edificios y/o elementos catalogados será necesario aportar la siguiente documentación:

Gráfica: Inclusión en el tejido urbano (E:1/500), determinación de los ámbitos visuales (Fotografías), estado actual y propuesto (plantas, alzados, E:1/100), integración compositiva de la solución propuesta con las colindantes (alzados comuestos, E:1/100).

Escrita: Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallado los usos actuales, los propuestos, y la justificación de la adecuación de la propuesta a las características del entorno, desde los puntos de vista siguientes: inclusión en el tejido urbano, articulación volumétrica con los edificios colindantes e integración compositiva de las fachadas tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.

Así mismo, se extenderá el análisis, estudio y propuestas al arbolado existente.

Sección 16.ª Cálculo de los aprovechamientos medios según áreas de reparto. Fichas de características del Planeamiento de Desarrollo en Suelo urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado

Suspendida aprobación por acuerdo de la CPOTU.

Sección 17.ª Fichas de Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico. Elementos de Interés Yacimientos Arqueológicos y Bienes de Interés Cultural

FICHA DE CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS

Cronología: Siglo XVII.

Estado de conservación:

Estructura: Estable.

Cubierta: Bien.

Fachada: Bien.

Nivel de Protección: Integral.

Obras permitidas: Conservación.

Rehabilitación.

Observaciones:

Previo a la concesión de licencia de obras, se requerirá un levantamiento completo, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.



FICHA DE CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS

Clasificación del suelo: Urbano.  
 Situación: C/ Aurora.  
 Denominación: Casa de los García de Viezma.  
 Tipología: Casa solariega y terrenos adyacentes de la familia García de Viezma.  
 Cronología: Siglo XVIII.  
 Propiedad: Excmo. Ayuntamiento de Armilla.  
 Estado de conservación:  
 Estructura: Deficiente.  
 Cubierta: Deficiente.  
 Fachada: Bien.  
 Anexos: Muy deficientes y ruinas.  
 Nivel de Protección: Ambiental.  
 Obras permitidas:  
 Los edificios podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de rehabilitación, de reestructuración, de acondicionamiento y/o de ampliación por colmatación de nueva planta.  
 Observaciones:  
 Previa a la concesión de licencia de obras, deberán especificarse, individualizadas, las partes o elementos del inmueble catalogado mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso de la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger y las actuaciones de reforma mayor o de nueva planta previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogados.



FICHA DE CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

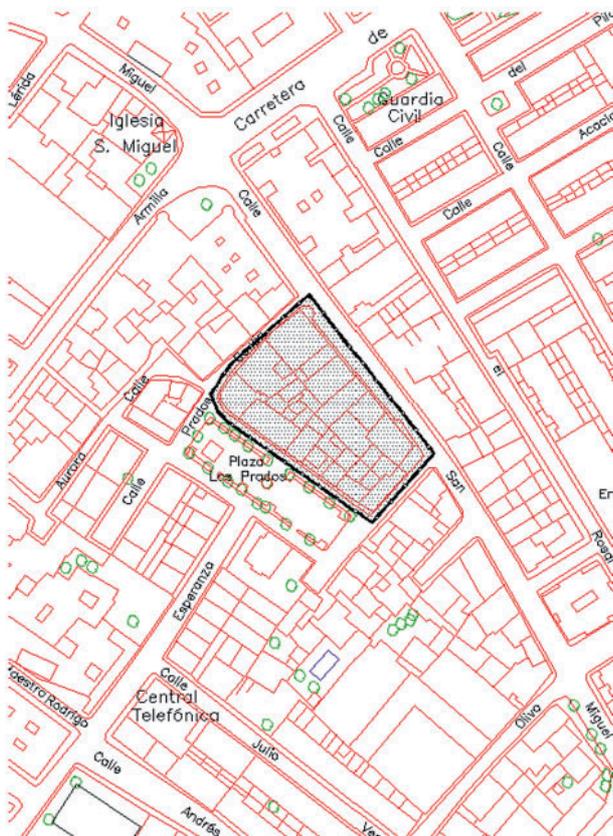
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Clasificación del suelo: Urbano.  
 Situación: Zona de Las Eras.  
 Denominación: Cista Argárica.  
 Tipología: Cista (uno de los enterramientos más extendidos y con mayor perdurabilidad. Se forma a partir de un paralelepípedo construido con losas de piedra, ladrillo, tegulae o mampuesto).  
 Cronología: Edad del Bronce Medio.  
 Propietarios afectados y datos catastrales:

Nombre propietario	Parcela
Villena Quesada, M <sup>a</sup> Dolores	Manzana 48143 Parcela 01, solar
Sánchez Carmona Luis	Manzana 48143 Parcela 02
Sánchez Carmona Luis	Manzana 48143 Parcela 03
Hita Contretas, Antonio	Manzana 48143 Parcela 04
Rodríguez Salcedo, Manuel	Manzana 48143 Parcela 05
Rodríguez Salcedo, Manuel	Manzana 48143 Parcela 15
López Garzón, José Manuel	Manzana 48143 Parcela 16
Vedia López, Bernardino	Manzana 48143 Parcela 17
Gamiz Repiso, Francisco	Manzana 48143 Parcela 18

Estado de conservación y uso: Parcialmente destruidos.

Nivel de protección: Los objetos encontrados hasta la actualidad ya han sido recogidos y relacionados en el capítulo M.I.1.9. Yacimientos Arqueológicos, apartado 1 de la Memoria Informativa y actualmente depositados en el Museo Arqueológico Provincial de Granada. (Inscripción Genérica de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía 2000). Cualquier actuación en el perímetro delimitado del área catalogada deberá ser sometida al informe de la delegación Provincial de Cultura de Granada.



Nombre propietario	Parcela
Comarex	Manzana 54164 Parcela 02
Arcomarex	Manzana 54164 Parcela 03
Desconocido	Manzana 54164 Parcela 04
Fernández Corral, Antonio	Manzana 54164 Parcela 05
Desconocido	Manzana 54164 Parcela 06
Desconocido	Manzana 54164 Parcela 07
García de Viedma López, M.ª Pilar	Manzana 54164 Parcela 08
Comarex	Manzana 54164 Parcela 09
Delgado Raya, Mª Carmen	Manzana 54164 Parcela 10
DAE	Manzana 54164 Parcela 11
Arcomarex	Manzana 54164 Parcela 13
García Ruiz, Nicolás	Manzana 54164 Parcela 17
García de Viedma, Ramón/Hnos. García Arrabal S.A.	Manzana 54164 Parcela 19
Comarex	Manzana 54164 Parcela 20

Estado de conservación: Parcialmente destruidas.

Nivel de protección: Recogido en la Inscripción Genérica de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía 2000.

Cualquier actuación en el perímetro delimitado del área catalogada deberá ser sometida al informe de la Delegación Provincial de Cultura de Granada.

FICHA DE CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO  
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Clasificación del Suelo: Urbano (Urbanizable desde el año 1994).

Situación: Antiguo PP-A.

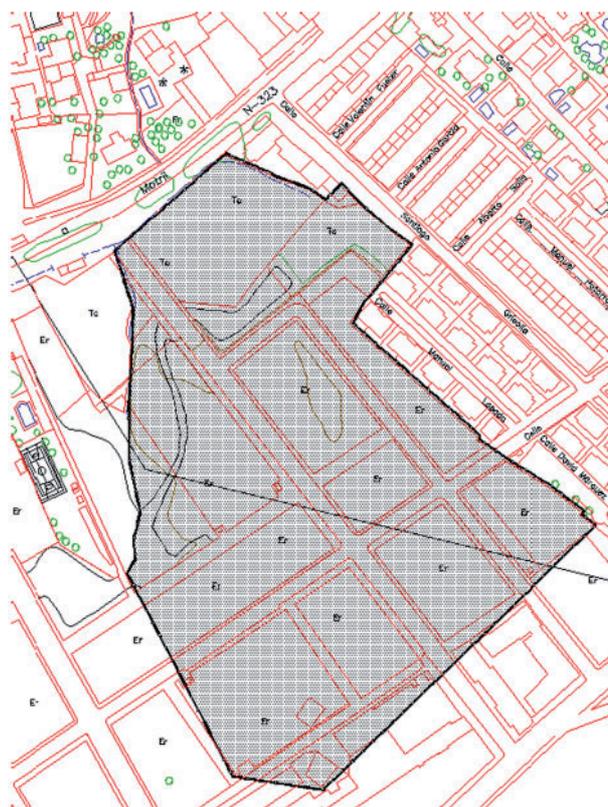
Denominación: Villa Romana (Villae).

Tipología: Construcciones funerarias.

(El yacimiento corresponde a una villa romana de la que se ha excavado la parte rústica. Las estructuras documentadas delimitan espacios relacionados con las actividades de almacenaje y producción. En este sentido, destaca la aparición de una pileta revestida de opus signium asociada a un pavimento de este mismo material, conjunto que ha sido interpretado como una zona de prensa. De igual forma se han documentado restos de molinos en otras dependencias. Asociado a la villa aparece una zona de necrópolis en la que se han excavado diversas sepulturas situadas en torno a un mausoleo.)

Cronología: Época Romana. Bajo Imperio Romano.

Propietarios afectados y datos catastrales:



Sección 18.ª Inventario de Edificaciones en el Suelo No Urbanizable

Pendiente de cumplimentar el acuerdo de la CPOTU.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Disposiciones generales.

Las Ordenanzas como instrumento de ordenación.

Al amparo de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), las Ordenanzas de la Edificación, junto con las de Urbanización, completan la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento.

Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y la Revisión-Adaptación a Plan General de Ordenación Urbanística de Armilla.

2. Tipos de obras de edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación comprenden tanto las obras en los edificios, como las obras de nueva edificación.

Las obras en los edificios son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y con excepción de las obras de reestructuración que sí afectan a elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Las obras en los edificios pueden tener carácter total o parcial, según afecten al conjunto del edificio o a alguna parte del mismo.

1. Edificios existentes

Dentro de las obras a realizar en los edificios existentes, se distinguen los siguientes grupos:

1. Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica.

Se incluyen dentro de estas obras las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones en general (pisos, locales, etc.) y que pueden afectar a la redistribución interior de sus dependencias, así como los propios de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

2. Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o 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.

3. Obras de rehabilitación.

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que pueden suponer la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria.

4. Obras de ampliación.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida y/o volumen original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios

libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el PGOU.

2. Obras de nueva edificación.

Las obras de nueva edificación o nueva planta tienen por objeto la nueva construcción en solares vacantes.

3. Obras de demolición.

Estas obras serán de demolición total o parcial, según supongan o no la total desaparición de la edificación o construcción de que se trate.

3. Condiciones generales de la edificación.

La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas particulares de zona o del planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

3.1. Solar y parcela.

3.1.1. Solar edificable.

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que además de contar con los servicios señalados en la LOUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retanqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de este Plan General, así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en el mismo.

Para actuaciones en solares con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica del parcelario así como la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Las parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado deberán edificarse en el plazo máximo de vigencia del PGOU, es decir, ocho años desde la publicación de la ordenación detallada.

3.1.2. Solar neto.

Es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales y sobre la que se materializará la edificabilidad a la que se tenga derecho.

3.1.3. Parcela mínima.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones, y que reúnen los requisitos de formas y superficies mínimas especificados para cada zona.

En cualquier caso, en las zonas de Residencial Cerrada y Adosada consideradas como casco antiguo de la población, se considerará que las parcelas catastrales existentes en la actualidad, reúnen los requisitos de parcela mínima, para toda clase de obras de nueva planta, reforma, ampliación, consolidación, restauración y sustitución de sus elementos.

3.1.4. Segregación de parcelas.

Es la división, en dos o más parcelas, de la superficie original de una parcela, cumpliendo los mínimos establecidos para la consideración de parcela mínima.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima. Las parcelas con

superficie inferior al doble de la mínima también serán indivisibles.

#### 3.1.5. Agregación de parcelas.

Es la unión, de dos o más parcelas, cuya finalidad primera será la de conseguir una parcela mínima exigible por las Ordenanzas, o bien la de conseguir suelo suficiente para llevar a cabo actuaciones unitarias, al objeto de cumplir con las ordenaciones tipológicas propuestas.

#### 3.1.6. Vallado de solares.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado según las condiciones de este artículo:

- El cercado permanente será de 2,00 m de altura, ejecutado con malla metálica y soportes capaces de asegurar su solidez; debiendo los propietarios procurar su conservación en buen estado.

- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

- Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares resultantes tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

- En caso de urbanizaciones de nueva implantación, los propietarios de solares deberán cercarlos cuando la consolidación de la misma alcance el 50%.

### 3.2. Alineaciones, rasantes y retranqueos.

#### 3.2.1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas en la documentación gráfica del PGOU y en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que para su desarrollo se redacten.

Dentro de éstas se distinguen dos tipos:

- Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Se mantendrán las alineaciones de las calles, tanto sea con fachada, o con tratamiento de epidermis con solidez de inmueble.

- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana o, en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

La fijación de alineaciones en general corresponderá al Ayuntamiento a través de sus Servicios Técnicos de acuerdo con los planos de alineaciones y rasantes del planeamiento en vigor, disponiendo para ello de los elementos de referencia que se estimen oportunos y apropiados.

En caso de duda o vaguedad de los mismos, se recurrirá a elementos conocidos, tales como restos de edificaciones existentes, conocimiento de los lugareños, etc. En todo caso prevalecerá el criterio admitiéndose un margen en la fijación de alineaciones de +/- 5%.

#### 3.2.2. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales existentes. Estas alineaciones pueden o no coincidir con la alineación oficial, exterior, siendo ésta última la que prevalecerá sobre la anterior.

#### 3.2.3. Finca fuera de línea. Actuaciones mediante acumulación de volúmenes.

Es aquella en la que la alineación oficial exterior corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

En tal caso, el aprovechamiento a que tenga derecho el titular podrá acumularse en el resto de parcela o solar edificable neto.

Deberá realizarse la reordenación de volúmenes mediante Estudio Detalle, en los casos en que se actúe mediante Acumulación de Volúmenes.

#### 3.2.4. Finca remetida.

Es aquella en la que la alineación oficial exterior queda fuera de la finca.

En este caso, salvo imposición legal, podrá ocuparse el vacío mediante la nueva edificación, siempre y cuando así lo permitan las tipologías edificatorias.

#### 3.2.5. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales a eje de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del Plan General, Planes Especiales o estudios de Detalle que los desarrollen en el Suelo Urbano y Planes Parciales o Proyectos de Urbanización, en el Suelo Urbanizable.

#### 3.2.6. Rasante de terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración natural del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa, o simultáneamente al de edificación o urbanización, en caso de que éstos existieran.

#### 3.2.7. Retranqueos.

Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela, en los casos en que la tipología de la edificación así lo requiera.

Su dimensión será establecida ortogonalmente a la alineación o a los linderos, y para cada uno de los cuerpos de distinta altura que compongan el edificio.

#### 3.2.8. Edificios fuera de ordenación.

De acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 (LOUA), las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva de esta Revisión-Adaptación a PGOU que resultasen disconformes con la misma, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

A estos efectos y de acuerdo con el artículo 34.b), LOUA, deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Las edificaciones que deben retranquearse por preverse en el presente Plan General el ensanche de la vía con la que lindan solo quedan limitadas en cuanto a que no podrán materializar los aprovechamientos previstos en este Plan hasta que no efectúen los retranqueos previstos. La nueva construcción en tales zonas por demolición de la edificación preexistente obligará igualmente al retranqueo. Hasta tanto se den alguno de los anteriores supuestos se podrán realizar obras de conservación, ornato mejora de la habitabilidad o eliminación de barreras arquitectónicas.

Las edificaciones existentes con licencia concedida con arreglo a una anterior ordenación urbanística que previera mayores aprovechamientos se adaptarán a la nueva ordenación cuando se produzca su reconstrucción o rehabilitación integral. Hasta ese momento solo podrá realizar las obras necesarias para la conservación, ornato y mantenimiento de la habitabilidad de dichos inmuebles o su apariencia exterior, así como la eliminación de barreras arquitectónicas.

«Aquellos usos que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de PGOU y no estando considerados como usos prohibidos por el anterior planeamiento, incumplan algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten

a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.»

### 3.3. Medición de alturas.

#### 3.3.1. Alturas de las edificaciones.

Para la medición de las alturas, se establecen dos tipos de unidades, por el número de plantas y distancia vertical, debiendo respetarse ambos tipos simultáneamente.

La medición de las alturas (distancia vertical), se hará desde la rasante oficial de la acera o del terreno, en su caso, hasta la cornisa del último forjado o punto de encuentro del plano exterior de fachada con el plano de cubierta.

Las alturas se tomarán, en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no supera los 20 metros, Si sobrepasa dicha longitud, se tomarán a los 10 metros, del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción a partir de los 20 metros y cada fracción de ellos. En este caso, la altura se medirá en el centro del tramo de cada fachada creado por cada escalón.

En las casas de esquina, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor altura, pudiendo conservarse esta altura hasta una longitud máxima de 15 metros en la calle de menor altura.

A partir de este fondo, no rebasará la altura a la que corresponde a la calle de menor altura, debiendo tratarse como fachada los paramentos que queden al descubierto.

En las edificaciones con fachadas opuestas a calles que permiten diferentes alturas o a distinto nivel, se tomará para cada calle la altura correspondiente. La edificación de mayor altura solo podrá mantenerse en una profundidad máxima de 15 metros, quedando en cualquier caso, dentro de un plano de 45°, trazado desde la colocación de la edificación de menor altura.

Ningún escalonamiento presentará cuerpos verticales de edificación vista superiores a tres metros de altura, debiendo en todo caso volver a escalonarse.

La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la calle de mayor ancho entre las que a ella concurran.

#### 3.3.2. Altura de las plantas.

Es la distancia, entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

La altura de plantas estará comprendida entre:

- Planta baja 3,00 m y 4,50 m.

- Planta de pisos 2,80 m y 3,50 m.

La altura mínima de pisos será de 2,50 m y la máxima el resultado de la aplicación de lo anterior. En cualquier caso, la planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados en semisótano o entresuelo.

En plantas destinadas a garajes-aparcamientos, la altura mínima permitida, será de 2,20 m.

#### 3.3.3. Altura mínima.

La altura mínima de los edificios, será igual a la máxima que le corresponde a la manzana, menos una planta.

#### 3.3.4. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45°, trazado por la línea horizontal de altura máxima en las fachadas principales en las condiciones siguientes:

Sólo se permitirá construir por encima de ésta altura máxima, caja de escaleras, torreones, lavadero, trasteros, almacenes, depósitos y otras dependencias compatibles con las viviendas.

No obstante, si por la magnitud y características del solar, por encima de la altura máxima, se alcanzarán dimensiones tales en las que pudiera completarse una o varias viviendas con superficie útil mínima, apartamentos o completar con habitaciones vivideras la planta inferior (caso de vivienda unifamiliares), esta sobreplanta se podrá destinar a vivienda, computando edificabilidad. Este computo quedará englobado dentro de la edificabilidad máxima permitida. Esta sobre

planta tendrá carácter de ático en viviendas plurifamiliares y de sobreplanta en viviendas unifamiliares.

- La altura de estas construcciones, no podrá exceder en más de 3 metros, por encima de la altura máxima de la edificación principal.

- Estas sobreplantas o áticos deberán resolverse en la composición y materiales del alzado, logrando su integración en la composición arquitectónica del edificio.

#### 3.3.5. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra por debajo de 40 cm, a la misma rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo no sobrepase 1,50 m por encima de la rasante y a la cara inferior de su forjado.

Se prohíbe el uso de estas plantas como habitaciones vivideras, permitiéndose solo como uso de estancias auxiliares y/o análogas de la edificación principal y para aparcamientos.

En edificaciones comerciales se admiten el mismo uso comercial en dicha planta semisótano, siempre que cumplieren el número de plazas de aparcamiento exigidos.

En todas las tipologías edificatorias se permitirán los sótanos y semisótanos en las condiciones anteriormente reseñadas.

#### 3.4. Patios.

Se considerarán patios todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. Cualquiera que sea la naturaleza del patio, este deberá contar con acceso al objeto de facilitar la limpieza y policía del mismo. No se admiten la existencia de patios inaccesibles.

##### 3.4.1. Patios de luces.

Su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

En las dimensiones de los patios se exigirá que las luces rectas de los locales habitables, sean al menos 1/4 de la altura del muro frontero, contando ésta desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. En estos patios deberá poder inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro como mínimo.

Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve metros cuadrados en las viviendas unifamiliares y de diez metros cuadrados en las viviendas plurifamiliares.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

##### 3.4.2. Patio de ventilación.

Su fin es ventilar piezas no habitables de la edificación. Se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual o superior a un sexto de la altura máxima vinculada al mismo. En estos patios deberá poder inscribirse un círculo de 1 metro de diámetro como mínimo.

##### Patio abierto.

Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública. No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que de fachada.

##### 3.4.3. Patio de manzana o espacio abierto.

Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de acceso y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas exteriores.

Se podrá inscribir un círculo de ocho metros de diámetro como mínimo.

Tendrá una superficie útil mínima de 100 metros cuadrados.

#### 3.4.4. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las causas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

#### 3.4.5. Cerramientos de patios.

La altura de los cerramientos de patios que linden con medianeras se medirán desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de dicha planta.

Dicha altura será igual a la descrita para las plantas bajas, es decir, comprendido entre 3 m y 4,5 m.

#### 3.4.6. Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su piso. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana o espacio abierto.

#### 3.4.7. Cubrición de los patios.

Podrá cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

#### 3.5. Ocupación, superficie y edificabilidad.

##### 3.5.1. Ocupación.

Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados al interior de la parcela y, excluidos los cuerpos volados sobre vía pública, así como los elementos salientes tanto a interior de parcela como a vía pública.

##### 3.5.2. Superficie ocupable.

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

##### 3.5.3. Coeficiente de ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Expresado en % es el porcentaje de ocupación máxima.

##### 3.5.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será la específica establecida par cada calificación en la presente ordenanza, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.

La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

##### 3.5.5. Superficie libre de parcela.

Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

Los terrenos que quedarán 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 al servicio de la edificación.

##### 3.5.6. Superficie edificada.

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluidas la de cuerpos por encima de la altura máxima permitida que dispongan de superficie útil.

El cómputo de la superficie edificada a los efectos de cumplimiento de la edificabilidad, o superficie máxima edificable se hará deduciendo de la superficie total edificada las superficies siguientes:

- La de plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,50 metros de altura desde la rasante de la acera.

- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.

- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

- La superficie de plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

- La superficie de los patios interiores de parcela.

- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas y elementos ornamentales de cubierta.

- La de balcones o voladizos no cubiertos o cubiertos con pérgolas.

- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

- En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (doble, triples espacios o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

- Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados.

##### 3.5.7. Superficie útil.

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al 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 los paramentos terminados, considerando para voladizos cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos volados cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.).

##### 3.5.8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad.

Es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad.

En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

#### 3.5.9. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie de parcela que debe atender 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 metro cuadrado de la superficie de la parcela ( $m^2s$ ). La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

### 3.6. Entrantes, salientes y vuelos.

#### 3.6.1. Generalidades.

Todos los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión, en particular cuando recaiga sobre espacios públicos del Ayuntamiento.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, mas que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes máximos, se establecen con relación al ancho de la calle.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la alineación de la calle, deberán reunir las condiciones de estas ordenanzas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándose cuerpos de edificación, admitiendo su conservación en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

En ningún caso, se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m de la línea de medianería.

#### 3.6.2. Voladizos.

No se permitirán los cuerpos de edificación cerrados volados sobre la alineación de la calle, salvo que estos cerramientos se efectúen con materiales ligeros a manera de los miradores acristalados y con las mismas limitaciones.

En cuanto a vuelo y longitud, los balcones deberán quedar justificados como elementos esenciales en la composición de la fachada.

Los balcones o voladizos permitidos según el ancho de la calle serán como máximo los siguientes:

- Calles o distancias menores de 7 m: 0,40 m.
- Calles o distancias de 7 m hasta 10 m: 0,60 m.
- Calles o distancias de 10 m hasta 16 m: 0,80 m.
- Calles o distancias de 16 m o más: 1,00 m.

- El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

- La longitud del balcón será no mayor de 3,50 metros, cada uno.

- La longitud de la suma de las longitudes de todos ellos, no mayor del 70% de la fachada, retirándose de los extremos de ella, una distancia no menor de 0,60 m.

- Su grosor, será inferior al del forjado correspondiente.

- Quedar remetidos del borde exterior, de la línea de bordillo de la acera 0,20 como mínimo.

- No se podrán disponer vuelos a una altura menor de 3,30 m sobre el nivel de la acera.

En cualquier caso, respetarán el arbolado existentes y las farolas o báculos del alumbrado público.

#### 3.6.3. Aleros y cornisas.

El saliente de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados en la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de la fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

#### 3.6.4. Carteles, rótulos y anuncios.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrolla en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales de los propios de la fachada las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de estos podrán colocarse solamente discretos rótulos.

Los carteles y anuncios, serán de materiales que reúnan unas mínimas condiciones de seguridad y estética. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas propias de su instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3,30 m sobre la rasante de la acera.

Requerirán para su instalación, la conformidad de los inquilinos, o arrendatarios según los estatutos de su comunidad y en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio.

### 3.7. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

#### 3.7.1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

#### 3.7.2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación deberán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual. En las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurren enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

#### 3.7.3. Dotación de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

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.

La instalación deberá cumplir las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento, debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio, así como las establecidas en la legislación sectorial vigente.

#### 3.7.4. Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y

debiendo cumplir además las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Saneamiento así como las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

En cualquier caso la evacuación de aguas pluviales deberá resolverse de forma interior, quedando prohibida la expulsión directa a la vía pública.

#### 3.7.5. Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

Cuando en aplicación de la normativa vigente sea necesaria la reserva de local para centro de transformación en el propio edificio, se deberán observar las siguientes condiciones:

- Se ubicará en planta sótano o semisótano, si la hubiere y, en su defecto en planta baja, en posición que facilite el acceso a los servicios de mantenimiento.

- El local estará tratado en todos sus parámetros de forma que garantice el aislamiento acústico y la radiación, de forma que no cause molestia o perjuicio a los usuarios del resto de dependencias.

- Junto con el proyecto de edificación se deberá aportar la documentación necesaria para acreditar estos aspectos.

#### 3.7.6. Evacuación de residuos sólidos.

1. Queda expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.

2. Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderá al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición -y retirada posterior- de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto. Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los desechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliar de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.

4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/o ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

#### 3.7.7. Servicios postales.

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### 3.7.8. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

#### 3.7.9. Instalaciones de climatización.

En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos

sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble. Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### 3.7.10. Telefonía, radio, televisión y telecomunicaciones.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.

En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, prohibiéndose la instalación en fachadas exteriores del edificio.

Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección y en concreto a la normativa que regula la Infraestructura Común de Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones (Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, Orden de 26 de octubre de 1999 que desarrolla este Reglamento, etc.).

#### 3.7.11. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

Todas las edificaciones que cuenten con locales o viviendas, para cuyo acceso se deban salvar, desde el acceso común del edificio, desniveles superiores a 2 plantas o una altura mayor a 7,90 metros, y todos aquellos de pública concurrencia con más de una planta, deberán disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

Podrán instalarse montacargas y/o montacoches en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio, cumpliendo las disposiciones establecidas en la presente normativa.

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.

Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección, y especialmente se atenderá a las disposiciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad en Andalucía, y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

#### 3.7.12. Instalación de aparcamientos.

Toda edificación deberá contar en la superficie de la parcela, plantas, bajos, semisótanos o sótanos, con la correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabados en el momento de finalizar las obras de edificación y en la proporción mínima de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de otros usos.

A los efectos oportunos se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,5 metros, con acceso libre e independiente del resto de las plazas y desde la red de vías públicas, apto para la permanencia de vehículos de motor.

En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del catorce por ciento (14%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente.

Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura. En los garajes individuales la rampa podrá reducirse hasta 2,70 m.

Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos, de ancho mínimo 4,00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.

En todo caso, el proyectista deberá asegurar el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

En cualquier caso, toda instalación de aparcamientos, deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

En casos justificados de inviabilidad técnica para dar cumplimiento al número de plazas exigidas deberán cumplirse las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento.

#### 3.7.13. Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana, debiendo hacerlo por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de 0,60 metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos, debiendo quedar el conducto de ventilación incluido dentro de un cerramiento de protección integrado en el patio.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, tratando, en el caso de que sean varios los conductos, de agruparlos evitando la dispersión de estos elementos en cubierta.

En el caso de edificios existentes que no contaran con dichos conductos y, siempre que existiere oposición por la comunidad de propietarios a efectos de su instalación por el interior del edificio, se podrá permitir como medida correctora la instalación de purificadores de humos y gases; de tal forma que en el caso de tratarse de una actividad, como garantía del adecuado funcionamiento se podrá exigir a su titular para que aporte periódicamente certificado de casa especializada que acredite el adecuado mantenimiento e incluso se le dé publicidad al mismo en el establecimiento.

3.8. Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios.

#### 3.8.1. Definición y ámbito de aplicación.

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los lo-

cales por las personas. Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

#### 3.8.2. Calidad de las construcciones.

Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

#### 3.8.3. Condiciones higiénicas en los edificios.

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación para su correcto funcionamiento.

La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor-cocina (20 m<sup>2</sup>) un dormitorio principal (10 m<sup>2</sup>) y un cuarto de baño completo (3,50 m<sup>2</sup>), con una superficie útil no inferior a 36 m<sup>2</sup>, no computándose en esta superficie la correspondiente a terrazas, balcones ni espacios anejos ni comunes. No se permiten viviendas interiores, entendiéndose como tales, las que no tengan como mínimo un frente de fachada a vía pública o patio de manzana-espacio abierto, entendiéndose este como aquel en que se pueda inscribir un círculo de 8 m de diámetro y tenga una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>.

#### 1. Pieza habitable.

Para que un local o estancia tenga la consideración de pieza habitable (habitación vividera), deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.
- Dar a un patio de parcela (patios de luces, abiertos y/o patio de manzana).

Además, deberán disponer de huecos a estos espacios que proporcionen iluminación y ventilación natural de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

#### 2. Aislamiento, Ventilación e Iluminación.

Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán ejecutarse de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable en materia de transmisión y aislamiento térmico y acústico, ventilación e iluminación.

Con carácter general las plantas bajas de edificaciones dispondrán de conductos de ventilación independientes a los del resto del edificio en razón de uno por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil destinada a uso distinto al residencial.

Los locales con instalación de cocina, o cualquier uso o actividad en la que se prevea combustión y/o generación de

gases, deberán estar dotados de conductos de ventilación independientemente de que posean huecos a espacios exteriores.

#### 3.8.4. Condiciones de seguridad y accesibilidad.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

El Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten, deberán cumplir las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, y en concreto con la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

#### 3.8.5. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en los apartados anteriores se entenderán como condiciones mínimas:

##### a) En construcciones:

1. 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.

2. Condiciones de salubridad: Deberá 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 demás animales 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.

3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianerías, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

##### b) En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en el apartado que precede serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

### 3.9. Condiciones ambientales de los edificios.

#### 3.9.1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones establecidas en este artículo serán de aplicación en las obras de nueva planta, en las de rehabilitación y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

3.9.2. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.

1. Sobre la edificación en suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran. Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2. Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.

b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.

c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.

d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.

e) Cumplir las condiciones sobre ruidos y vibraciones admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.

f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

3.9.3. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

Se deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

#### 3.9.4. Vertido de residuos sólidos y materiales.

Todos los habitantes del municipio están obligados, en lo que concierne a la limpieza de la ciudad, a observar una conducta encaminada a evitar y prevenir la suciedad; así mismo, en cumplimiento de deber cívico, podrán denunciar a la autoridad municipal las infracciones que en materia de limpieza pública presencien o de las que tengan un conocimiento cierto.

Todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitarla, así como la de limpiar la parte de vía y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales residuales resultantes cuando se trate de edificios en construcción, la obligación de limpiar la vía pública en todo el ámbito material establecido, corresponderá al contratista de la obra.

Se prohíbe absolutamente formar cualquier tipo de acumulación de materiales residuales que no sea previamente autorizada.

Los propietarios de solares y terrenos, deberán mantenerlos libres de desechos y residuos, y en debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público.

Se faculta, expresamente, al Alcalde-Presidente para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas y en lo que sea preciso, para suplir los vacíos normativos que pudieran existir en esta ordenanza, así como para dictar las disposiciones necesarias y consecuentes a su mejor aplicación.

La gestión de los RSU se someterá a lo previsto por el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos urbanos de la provincia de Granada. En cuanto a los residuos que tengan la consideración de inertes, les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

En relación con las Actividades Molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de la licencia y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correspondientes, correctores necesarios para evitar molestias al vecindario, todo ello de acuerdo con la Legislación vigente.

#### 3.9.5. Ruidos y vibraciones. Contaminación acústica.

La presente Norma tiene por objeto determinar si el ruido al que está expuesta la población es causa perturbadora para sus actividades, su reposo o su tranquilidad.

En los comercios, casas, habitaciones, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia sin la precisa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalaciones de grupos electrógenos de reserva concurrencia en los teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales. En todo caso, deberán observarse las condiciones establecidas en la Ley de Prevención Ambiental, así como la Orden de 26 de julio de 2005 por la que se aprueba el «Modelo Tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica» que deberá considerarse de plena aplicación para cualquier actividad que le afecte.

#### 3.9.6. Pescaderías, carnicerías y vaquerías.

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas y cumplir las demás disposiciones higiénicas al respecto.

Se prohíbe el establecimiento de: vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro del núcleo de población.

#### 3.9.7. Depósitos, silos y secaderos.

Se prohíbe todo tipo de edificación que no ajuste a las condiciones particulares que fije el Plan de Ordenación Territorial para la Aglomeración Urbana de Granada.

Se cuidará especialmente la ubicación, adecuación a su uso y buen funcionamiento de este tipo de instalaciones, a tal efecto el Ayuntamiento podrá exigir los informes oportunos y denegar su construcción si no se cumpliera alguna de las condiciones anteriores. Así mismo se velará por su adecuación al entorno paisajístico o urbano.

#### 3.9.8. Riesgos mecánicos.

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá, por las Normas especificadas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, grúas, etc... y aquella otra normativa sectorial de aplicación.

#### 3.9.9. Fomento de eficiencia energética.

El Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza municipal, incorporará de conformidad con las directrices emanadas por la Comunidad Autónoma, aquellas normas urbanísticas que fomenten la eficiencia energética, el fomento de la promoción de viviendas de nueva planta energéticamente eficientes y de la mejora de la eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas.

### 3.10. Condiciones estéticas de la edificación.

#### 3.10.1. Definición y ámbito de aplicación.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo

en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

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 que se señalan en estas Normas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

#### 3.10.2. Condiciones de adaptación al entorno.

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

#### 3.10.3. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria. En todo caso, las obras de rehabilitación atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

2. Para preservar la buena imagen urbana, no se permitirá el uso de tendadero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer todas las nuevas edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

#### 3.10.4. Composición y materiales de las fachadas.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales en planta baja si los hubiera, debiendo resolverse totalmente

en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

La utilización de bloques de hormigón para acabado, y las fachadas total o parcialmente alicatadas, requerirán informe previo de los Servicios Técnicos Municipales, basado en el emplazamiento de la obra, tipo y modelo del material concreto a emplear y elemento concreto a tratar con dicho material.

En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

#### 3.10.5. Modificaciones de fachadas existentes.

1. El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2. Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes en la fachada principal, siempre y cuando responda a un proyecto técnico, que cumpliendo con el resto de normas, actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma.

Esta actuación sólo será obligatoria en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar.

Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes, siendo necesario presentar acuerdo de la comunidad de propietarios donde se apruebe una solución concreta que habrá de ser respetada por todos los vecinos.

#### 3.10.6. Soportales.

En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será como mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

#### 3.10.7. Zócalos.

Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público. Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada. Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales característicos de interiores, tales como cerámicos, vidriados, terrazos, etc.

No obstante junto con la solicitud de licencia se aportará propuesta de material concreto a emplear, a fin de ser evaluado por la comisión técnica municipal.

El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada un máximo de cinco (5) centímetros.

#### 3.10.8. Marquesinas y toldos.

La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 3,00 me-

tros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos 0,25 metros.

Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de 2,5 metros. Con carácter general quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera, salvo que sean desmontables y estén provistos de tapa para cubrir el hueco del empotramiento. En este último caso, será preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales basado en la situación y condiciones de ocupación de espacio público tendente, entre otras, a garantizar que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal.

#### 3.10.9. Portadas, escaparates y anuncios.

En la decoración de plantas bajas de las edificaciones, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros con ningún elemento.

Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, rótulos, escaparates o anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, respetando los huecos de portales y/o locales propios y/o colindantes.

Los vuelos de rótulos y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los elementos salientes en las presentes Normas.

Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

#### 3.10.10. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno en fachadas visibles desde la vía pública; ya sea por el 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 del edificio y resultar medianerías al descubierto, así como en jardines o espacios libres particulares por ser visibles desde la vía pública.

El incumplimiento injustificado habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas a que se refiere el artículo 158.2 de la LOUA.

Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

#### 3.10.11. Cubiertas.

La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente. En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas el ángulo de inclinación máxima admisible será de 40°.

Para cubiertas singulares deberá tramitarse un Estudio de Detalle que estudie entre otros aspectos, los volúmenes y su impacto visual en el medio urbano.

Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

3.10.12. C Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante crecimientos situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros.

Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario para destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, que en cualquier caso deberá cesar y en su caso, las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La dedicación del solar a este uso provisional no es óbice para el cumplimiento por el propietario de los deberes legales que dimanen de la normativa urbanística.

#### 3.10.13. Protección de elementos naturales y vegetales.

El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

#### 4. Calificaciones de la edificación.

Condiciones particulares de calificación. Ámbito de aplicación.

En el ámbito del PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación. Se regulan en esta Ordenanza y de conformidad con las previsiones del Planeamiento, las condiciones a que deben ajustarse los edificios en función de su localización y usos permitidos.

Las condiciones particulares de calificación son las Ordenanzas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación.

Los suelos a los que el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle les asigne una de las calificaciones global o pormenorizadas de las contenidas en dicho planeamiento, deberán cumplir la ordenanza específica correspondiente a la calificación asignada y deberá disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### CALIFICACIONES PORMENORIZADAS CONTEMPLADAS EN EL PGOU

1. Residencial.
  - 1.1. Residencial edificación cerrada.
  - 1.2. Residencial edificación adosada.
  - 1.3. Residencial edificación agrupada.
  - 1.4. Residencial edificación aislada.
  - 1.5. Residencial plurifamiliar en manzana.
2. Industrial.
  - 2.1. Edificación industrial.
3. Terciario.
  - 3.1. Comercial-Edificación comercial.
  - 3.2. Comercial instalación singular.
  - 3.3. Comercial terciario.
4. Dotacional y equipamental.
5. Transportes e infraestructuras básicas.
6. Espacios libres.

#### 4.1. Ordenación de carácter residencial.

En este capítulo se recogen las condiciones particulares de edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas uniformes referidas a unidades básicas de uso pormenorizado residencial, en cualquier de sus tipos. En aquello que no quede estipulado en este capítulo habrán de atenderse a lo estipulado en las condiciones generales de la edificación.

##### 4.1.1. Residencial edificación cerrada.

Se trata de las áreas correspondientes a los primeros asentamientos del núcleo urbano de Armilla con una densidad media.alta.

##### a) Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificada en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

##### b) Tipo de edificación.

Serán en manzana cerrada, que es aquella que puede ocupar toda la parcela, disponiendo de patios interiores de iluminación y ventilación, siendo la dimensión mínima del patio en planta tal que se pueda inscribir en él un círculo con un mínimo de 3 metros de diámetro.

##### c) Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: cien (100) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis (6) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

##### d) Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima por planta será:

- Planta baja el 100% si el uso no es residencial y el 80% si es residencial.
- En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja, siempre que tenga cumplimentado las plazas de aparcamiento.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso con patios de manzana.

##### e) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el Plan General y Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o privados.

##### f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación vendrá fijada por el ancho de la calle.

- Calles menores de 7 m: 2 Plantas + Ático y 7,90 m de altura.
- Calles mayores o iguales a 7 m: 3 Plantas + Ático y 11,30 m de altura.

Los áticos deberán quedar retranqueados tres metros de la línea de fachada.

##### g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será de 2,8 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

En calles menores de 7 metros será la resultante del resto de las condiciones.

h) Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela.

i) Usos permitidos.

El uso característico es el Residencial admitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, permitiéndose como usos complementarios los terciarios y aquellas actividades sin molestias para las viviendas, así como los usos dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el residencial, según el Reglamento Municipal.

j) Condiciones estéticas.

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubican.

Si las nuevas edificaciones dejan vistas sus medianerías sobre edificaciones de menor altura será obligatorio el tratamiento de dichas medianerías con las características de color y textura del ambiente general de las construcciones existentes en la zona.

#### 4.1.2. Residencial Edificación Adosada.

Se trata fundamentalmente de los desarrollos urbanos ocurridos entre los años 1965 y 1985 o de áreas urbanas de similares características con una densidad media.

a) Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

b) Tipo de edificación.

Serán en manzana cerrada, que es aquella que puede ocupar toda la parcela, disponiendo de patios interiores de iluminación y ventilación, siendo la dimensión mínima del patio en planta tal que se pueda inscribir en él un círculo con un mínimo de 3 metros de diámetro.

c) Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis (6) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

d) Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima por planta será:

- Planta baja el 100% si el uso no es residencial el 80% si es residencial.
- En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja, siempre que tenga cumplimentado las plazas de aparcamiento.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso de patios de manzana.

e) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el Plan General y Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o privados.

f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de: 2 Plantas + Ático y 7,90 m de altura.

Los áticos deberán quedar retranqueados tres metros de la línea de fachada.

g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,9 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

h) Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela.

i) Usos permitidos.

El uso característico es el Residencial admitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, permitiéndose como usos complementarios los terciarios y aquellas actividades sin molestias para las viviendas, así como los usos dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el residencial, según el Reglamento Municipal.

j) Condiciones estéticas.

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubican.

Si las nuevas edificaciones dejan vistas sus medianerías sobre edificaciones de menor altura será obligatorio el tratamiento de dichas medianerías con las características de color y textura del ambiente general de las construcciones existentes en la zona.

#### 4.1.3. Residencial Edificación Agrupada.

Se trata fundamentalmente de los desarrollos urbanos ocurridos en la última década recogidos en Unidades de Ejecución o como desarrollo de Planes Parciales con una densidad media-baja.

a) Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano, así clasificadas en los correspondientes planos de ordenación, así como los desarrollos urbanos resultantes de la tramitación y aprobación de los correspondientes Planes Parciales en suelo urbanizable y Planes Especiales en suelo urbano.

b) Tipo de edificación.

Es aquella situada en parcelas independientes en contigüidad con una o varias edificaciones, es decir, teniendo en contacto sus paredes medianeras y estar dotados de espacios libres privados.

c) Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados
- Lindero frontal: seis (6) metros

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima.

Actuaciones en conjunto: Excepcionalmente en manzanas completas, provenientes de los desarrollos de los planes parciales se permiten realizar este tipo de actuaciones, tanto para las viviendas Unifamiliares como para las Plurifamiliares (ver cuadro de compatibilidades de uso), con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- El número máximo de viviendas vendrá determinado por el menor de los siguientes valores:

- Cociente de dividir la superficie total de la parcela por la superficie mínima establecida (80 m<sup>2</sup>).
- Cociente de dividir la longitud total de las fachadas por el linder frontal mínimo establecido (6 m). A tal efecto, en las esquinas se restará en una de las longitudes de fachada el valor de dicho frontal mínimo.

El edificio o edificios resultantes se adecuarán a las condiciones de ordenación física (ocupación, edificabilidad, altura establecida por esta calificación).

d) Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima por planta será:

- Planta baja 80%
- Planta alta 80%
- Planta ático 30%

Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), siempre que tenga cumplimentado las plazas de aparcamiento.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, y en proyectos unitarios de viviendas, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a incrementar el número de aparcamientos de la zona.

e) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el Plan General y Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o privados.

f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de: 2 Plantas + Atico y 7,90 m de altura.

El ático deberá quedar retranqueado tres metros de la línea de fachada.

g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será 1,60 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

La edificabilidad de los solares provenientes de los desarrollos de los Planes Parciales ya ejecutados tienen la fijada en los mismos:

- PP-1: 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- PP-3: 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- PP-4: 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- PP-5: 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- PP-A: 1,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- PP-G: 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

h) Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela. En promociones de viviendas unifamiliares con esta tipología se permitirá que los sótanos o semisótanos sean comunes al objeto de lograr un mayor aprovechamiento de plazas de aparcamiento.

h) Usos permitidos.

El uso característico es el Residencial, vivienda unifamiliar; se admite la vivienda plurifamiliar en las actuaciones en conjunto, con las condiciones recogidas en el apartado c) permitiéndose además como usos complementarios, los terciarios y los industriales en la 1.ª categoría, así como los usos dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el residencial, según Reglamento Municipal.

j) Condiciones estéticas.

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubican.

Si la nueva edificación deja vistas sus medianerías sobre edificaciones de menor altura será obligatorio el tratamiento de dichas medianerías con las características de color y textura del ambiente general de las construcciones existentes en la zona.

4.1.4. Residencial edificación aislada.

Se trata fundamentalmente de los desarrollos urbanos implantados en las décadas de 1970 y 1980 en terrenos separados del núcleo central y con una tipología de viviendas unifamiliares aisladas.

a) Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

b) Tipo de edificación.

Será la edificación aislada, que es aquella constituida por cuerpos de edificación cuyos paramentos o fachadas están retranqueadas de los linderos interiores de la parcela.

Sus dimensiones serán:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela será igual o mayor de 3 metros.

- En el caso de adosarse a un linder para formar tipo Dúplex, se exigirá compromiso notarial con el colindante, para que proceda en la misma forma.

c) Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: trescientos (300) metros cuadrados.
- Linder frontal: nueve (9) metros.

En el Suelo Urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

d) Cerramientos de parcela.

La parcela se podrá cercar a la alineación de la calle con una valla cerrada que sólo podrá ser ocupada hasta una altura de 1 metro, a partir de esta altura podrá continuarse hasta un total de 2 metros con materiales no opacos, que permitan la transparencia, tales como: setos vegetales, verjas, celosías, etc. En los otros linderos se podrá llegar con materiales opacos hasta 1,80 metros y no opacos hasta 3 metros.

e) Ocupación máxima en planta

La ocupación máxima por planta será:

- Planta baja 35%.
- Planta alta 35%.

Podrá construirse sótano o semisótano, destinado a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación / zona de instalaciones y/o anejos no habitables, siempre que tengan cumplimentado las plazas de aparcamientos.

El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder del 35 % de la superficie de la parcela.

f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de: 2 plantas y 7,90 m de altura.

g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,60 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

h) Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la propia parcela.

i) Usos permitidos.

El uso característico es el residencial admitiéndose la vivienda unifamiliar, permitiéndose como usos complementarios los directamente relacionados con ella y los dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el residencial según el Reglamento Municipal.

j) Condiciones estéticas

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubica.

4.1.5. Residencial plurifamiliar en manzana.

Se trata de las áreas correspondientes a los desarrollos de los planes parciales ocurridos en los últimos años o de áreas urbanas de similares características con una densidad media-alta.

a) Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

b) Tipo de edificación.

Se define como Plurifamiliar en Manzana aquella en la que la edificación se ajusta, en general, a los linderos de la parcela edificable sobre la que se asienta, coincidiendo las fachadas exteriores con las alineaciones de las vías o espacios públicos.

La relación que se establece entre edificabilidad máxima y número máximo de plantas permite ordenaciones volumétricas que puede dar lugar a las siguientes tipologías arquitectónicas o configuraciones:

- Manzana Cerrada, sin alineación interior y con patios interiores de ventilación e iluminación.

- Manzana con patio de manzana o espacios libres con alineaciones interiores que definen la ordenación volumétrica a realizar.

Oportativamente, en estas dos tipologías y para casos en que por necesidades de aprovechamiento u oportunidad así lo aconsejen, se podrá redactar un Estudio de Detalle en donde se podrá ordenar una u otra tipología en las áreas calificadas como Manzana, manteniendo las mismas condiciones de ordenación y sin aumento de aprovechamiento.

c) Parcela mínima.

La parcela mínima será la derivada de las condiciones de los planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable.

En suelo urbano consolidado se considerará parcela mínima a toda parcela existente en los planos del catastro.

d) Ocupación máxima en planta.

No se fijan máxima ocupaciones en las plantas, siendo el resultante de la edificabilidad máxima asignada y de las condiciones de iluminación y ventilación fijadas en las condiciones generales de la edificación.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100 % de la superficie de la parcela.

e) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el Plan General y Planes Especiales o estudios de Detalle que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o privados.

f) Altura máxima.

En los solares provenientes del Plan Parcial Campus de la Salud la altura máxima será 5 Plantas + Ático y 18,70 m de altura.

Para los solares provenientes de otros Planes Parciales o Especiales el número de plantas y la altura máxima será la fijada en los mismos.

Los áticos deberán quedar retranqueados 3 metros de la línea de fachada.

g) Edificabilidad máxima.

Es la establecida en este Plan (Plano de calificación de Usos Pormenorizados) de acuerdo con el cuadro de Ordenación y ficha de condiciones urbanísticas de cada parcela, según los Planes Especiales y Planes Parciales de desarrollo.

h) Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos dentro de la propia parcela.

i) Usos permitidos.

El uso característico es el Residencial admitiéndose la vivienda plurifamiliar permitiéndose como usos complementarios los terciarios y los industriales en la 1ª categoría, así como los usos dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el residencial, según Reglamento Municipal.

j) Condiciones estéticas.

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubican.

Si las nuevas edificaciones dejan vistas sus medianerías sobre edificaciones de menor altura será obligatorio el tratamiento de dichas medianerías con las características de color y textura del ambiente general de las construcciones existentes en la zona.

4.2. Ordenación de carácter industrial.

En este capítulo quedan recogidas las condiciones particulares de edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas uniformes referidas a unidades básicas de uso pormenorizado industrial, en cualquiera de sus tipos. En aquello que no queda estipulado en este capítulo habrán de atenderse a lo previsto en las condiciones generales de la edificación.

Se define como ordenación de carácter industrial aquella que se corresponde con los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

4.2.1. Edificación industrial.

a) Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberá atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

b) Tipo de edificación.

Será en manzana cerrada, que es aquella que puede ocupar toda la parcela, disponiendo de patios interiores de ventilación e iluminación.

c) Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: trescientos (300) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas

para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

d) Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima en planta será del 85% de la superficie de la parcela. Las edificaciones existentes podrán mantener su ocupación actual, incluso en los casos de sustitución de las mismas.

Podrá construirse sótanos o semisótanos, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja, siempre que tenga cumplimentado las plazas de aparcamiento.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 85% de la superficie de parcela.

e) Alineaciones de la edificación.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de:

Dos plantas y 9,50 m de altura.

Admitiéndose que las naves alcancen esta altura con una sola planta y la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial siempre que se cumplan las condiciones de uso y no se supere la edificabilidad máxima asignada.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubierta mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de la acera hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea comercial, residencial o espacio libre.

g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m<sup>2</sup> construido por m<sup>2</sup> de solar.

Para los anteriores Planes Parciales ya desarrollados, será la fijada en los mismos:

PP-E = 1.42 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

PP-F = 1.14 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo.

h) Aparcamientos, circulación, carga y descarga.

Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, para vehículos ligeros (furgonetas y utilitarios).

La circulación originada por los vehículos afectos a la industria deberá resolverse en el proyecto de ejecución de obras, incluyendo espacios para carga y descarga, de tal forma que no se colapse el tráfico ajeno a las industrias.

i) Usos permitidos

El uso característico es el Industrial admitiéndose todos los usos excepto la cuarta categoría «Actividades fabriles, con carácter nocivo, insalubre y/o peligrosos incompatibles con los núcleos de población». También se admiten los usos terciarios exclusivamente para los productos relacionados con

la actividad industrial, así como los usos dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el industrial según el Reglamento Municipal.

j) Condiciones generales.

La composición arquitectónica es libre, no obstante los proyectos de ejecución de obras deberán garantizar un tratamiento compositivo que dignifique la función de las áreas industriales no permitiéndose soluciones obsoletas.

Se admiten como material de fachada los elementos prefabricados aceptados por las buenas normas de la construcción.

Se prohíben los colores estridentes en fachada y las combinaciones de tonalidades discordantes guardando la uniformidad que marque el Excmo. Ayuntamiento.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Se prohíbe la creación de medianerías.

Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos (puertas y ventanas) que no se enmarquen dentro de unos principios elementales en Arquitectura que den armonía a la fachada.

Los cuerpos elevados para ubicación de maquinaria propia de la actividad, se deberán ocultar o integrar en fachada, y no podrán superar una altura superior a 5,00 m encima de la máxima altura permitida. Deberán retranquearse 5,00 m, mínimo, de fachada.

Se permite la colocación de banderolas o carteles de publicidad, no pudiendo superar la altura máxima permitida en el apartado anterior. Se podrán ubicar en las zonas de retranqueo, siempre que no impidan la visibilidad para el buen desenvolvimiento del tráfico rodado.

Los espacios libres privados deberán arbolarse y ajardinarse, contemplándose la correspondiente partida en el proyecto.

#### 4.3. Ordenación de carácter terciario.

Se recogen aquí las condiciones particulares de la edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas uniformes, referidas a unidades básicas de uso pormenorizados terciario, en cualquier de sus tipos. En todo aquello que no se estipule en este capítulo, deberán atenderse a lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

Se definen como ordenaciones de carácter terciario aquellas que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades que, con carácter lucrativo, se orienten al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluso hoteles) y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares (despachos profesionales) así mismo de carácter lucrativo.

##### 4.3.1. Edificación comercial.

a) Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así los establecen.

En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberá atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que en su caso, será de afección.

b) Tipo de edificación.

Es aquella constituida por cuerpos de edificación generalmente en planta rectangular, alineados o no con la vía pública y dotado de espacios libres privados.

c) Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: trescientos (300) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el Suelo urbano consolidado se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

d) Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima en planta será del 80% de la superficie de la parcela.

Podrá construirse sótanos o semisótanos, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja, siempre que tenga cumplimentado las plazas de aparcamiento.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el ochenta por cien de la superficie de parcela.

e) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el plano de alineaciones, si bien, se podrá retranquear un máximo de 4 metros de la alineación de la calle por razones funcionales de la instalación. A estos retranqueos se les dará un tratamiento ajardinado y arbolado.

f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de:

Dos plantas y 9,50 m de altura.

g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m<sup>2</sup> de techo construido por m<sup>2</sup> de solar. Para el antiguo Plan Parcial PP-H, ya desarrollado es la fijada en el mismo:

PP-H = 1.078 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de solar.

h) Aparcamientos.

Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para vehículos ligeros (furgonetas y turismos).

La circulación originada por los vehículos afectos a las instalaciones comerciales deberá resolverse en el proyecto de ejecución de obras, incluyendo espacios en superficie para carga y descarga, de tal forma que no colapse el tráfico a las instalaciones.

i) Usos permitidos.

El uso característico es el Comercial admitiéndose cualquier uso Terciario (oficinas, locales, hoteles, restaurantes...) permitiéndose como usos complementarios los industriales en la 1ª y 2ª categoría, así como los usos dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el terciario según el Reglamento Municipal.

j) Condiciones estéticas.

La composición arquitectónica es libre, no obstante los proyectos de ejecución de obras deberán garantizar un tratamiento compositivo que dignifique la función de las áreas comerciales.

Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse, contemplándose la correspondiente partida en el proyecto.

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción y materiales innovadores que ofrezcan un buen acabado, tanto en su textura, color, tono, etc.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Se prohíbe la creación de medianerías.

Los cuerpos elevados por encima de la altura permitida deberán ocultarse mediante petos o sistemas que ofrezcan aspecto de fachada.

#### 4.3.2. Edificación comercial instalación singular.

Suspendido por acuerdo de la CPOTU.

#### 4.3.3. Edificación comercial-terciario.

a) Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, provenientes de las anteriores NN.SS.

Así mismo comprenden las superficies de suelo ya consideradas como urbano correspondientes al desarrollo y ejecución del Plan Parcial Campus de la Salud.

También comprende aquellas superficies que mediante Planes Especiales en suelo urbano y Planes Parciales en otros suelos urbanizables queden definidos como tales, si dichos planes así lo establecen.

En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberá cumplir con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

b) Tipo de edificación.

Es aquella constituida por cuerpos de edificación generalmente en planta rectangular, alineados o no con la vía pública y dotado de espacios libres privados.

Cuando por necesidad de aprovechamiento u oportunidad así lo aconsejen se podrá redactar un Estudio de Detalle para fijar los cuerpos de edificación manteniendo y fijando las condiciones de ordenación y sin aumento de aprovechamiento.

c) Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúne las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: trescientos (300) metros cuadrados.

- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el Suelo urbano consolidado se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

d) Ocupación máxima en plantas.

La ocupación máxima por plantas será:

- Planta baja el 100%.

- Resto de plantas el 80%.

Podrán construirse sótanos o semisótanos, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zona de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja, siempre que tenga cumplimentado las plazas de aparcamiento.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso patios de manzana.

e) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes marcadas en el plano de alineaciones, si bien, se podrá retranquear un máximo de 4 metros de la alineación de la calle por razones funcionales de la instalación. A estos retranqueos se les dará un tratamiento ajardinado y arbolado.

f) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será:

Tres plantas y 12,10 m de altura.

Si el uso fuese hotelero o de oficinas de admitirá una planta más con un total de 15,90 m (respetando siempre la edificabilidad asignada).

En los solares provenientes del Plan Parcial Campus de la Salud la altura máxima será:

Cinco plantas más ático y 19,70 m de altura.

Los solares provenientes de Planes Parciales o Especiales el número de plantas y la altura máxima será la fijada en los mismos.

g) Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de:

1,80 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de parcela.

Los solares provenientes del Plan Parcial Campus de la Salud tendrán como edificabilidad la grafiada en los planos de ordenación.

Para los solares provenientes de otros Planes Parciales o Especiales la edificabilidad será la recogida en los mismos.

h) Aparcamientos.

Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para vehículos ligeros (furgonetas y turismos).

La circulación originada por los vehículos afectos a las instalaciones comerciales deberá resolverse en el proyecto de ejecución de obras, incluyendo espacios para carga y descarga, de tal forma que no colapse el tráfico ajeno a las instalaciones.

i) Usos permitidos.

El uso global es el Terciario admitiéndose cualquier uso comercial, oficinas, hotelero y cualquier prestación de servicios al público, permitiéndose como usos complementarios los industriales en la 1ª y 2ª categoría, así como los usos dotacionales y equipamentales que sean compatibles con el terciario según el Reglamento Municipal.

j) Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura circundante y garantizarán un tratamiento compositivo que dignifique la función de las áreas comerciales.

Si las edificaciones dejan vistas sus medianerías sobre edificaciones de menor altura, será obligatorio el tratamiento de dichas medianerías con las características de color y texturas del ambiente general de los construcciones de la zona.

#### 4.4. Dotaciones y equipamientos.

Se recogen aquí las condiciones particulares de la edificación que han de cumplir la ordenación detallada referidas a las unidades básicas de los usos pormenorizados de Dotaciones y Equipamientos, en cualquiera de sus tipos.

Se definen como ordenaciones de carácter dotacional aquellas actividades relacionadas con la prestación de servicios a la colectividad o cobertura de necesidades comunitarias, sin perjuicio de su titularidad pública o privada.

A los efectos de la aplicación de la normativa de usos se descomponen los siguientes usos:

- Docente.
- Sanitario.
- Socio-cultural-asistencial.
- Institucional.
- Deportivo.
- Religioso.
- Cementerio.
- Sin especificar.

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, y las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran, poder cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como dotaciones y equipamientos, sin considerarlo una modificación del PGOU de Armilla.

Las dotaciones sin especificar se recogen como previsiones para acoger a cualquiera de los usos especificados anteriormente u otros que temporalmente requieran implantarse sin previa especificación de categoría la cual resultará de las demandas generales por la dinámica urbana correspondiéndole en tal caso las determinaciones de la categoría de uso que se le asigne.

Cualquier edificio o instalación destinado a dotaciones comunitarias deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

a) Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

b) Tipo de edificación.

El tipo de edificación será libre, según los criterios del organismo que lo promueva que por regla general será por parte de las administraciones públicas en coordinación con el Ayuntamiento.

c) Parcela mínima, ocupación máxima y alineaciones.

Serán libres de acuerdo con el uso a que se destina.

d) Edificabilidad y alturas.

La edificabilidad y alturas será la misma establecida para la zona residencial, industrial o terciaria con la que limite, o de donde provengan de su desarrollo urbanístico si bien la altura se podrá incrementar en un 20% dado el carácter público de las edificaciones.

e) Aparcamientos y circulación.

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

f) Usos permitidos.

El uso preferente será el asignado en los planos de zonificación del Plan General, los usos de las parcelas que a la aprobación definitiva del plan lo tengan consolidado (docentes, religiosos...) no podrán modificarse por la aplicación directa de la normativa.

Todo cambio de uso global o uso pormenorizado no compatible y compatibles de titularidad privada deberá tramitarse mediante innovación al PGOU debidamente justificado (art. 36, LOUA).

g) Condiciones estéticas.

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubica, si bien se podrá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso específico a que se destina.

#### 4.5. Ordenación de carácter de transporte e infraestructuras básicas.

En este capítulo se recogen las condiciones particulares que han de cumplir la ordenación de carácter Transportes e Infraestructuras Básicas, así como establecer las condiciones de implantación y mantenimiento de las mismas.

A los efectos de la aplicación de la normativa de usos se descomponen en:

- Red viaria.
- Metro ligero.
- Transportes y comunicación.
- Infraestructuras urbanas.

Se entiende por uso exclusivo de transportes e infraestructuras básicas, al uso implantado sobre una edificación o instalación destinado a dar cobijo a alguna de las actividades vinculadas al movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el saneamiento, las redes de energía, de telecomunicaciones, etc., ubicado con carácter exclusivo sobre un mismo inmueble o instalación.

No obstante, se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público en materia de transportes o de infraestructuras básicas, siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil

total de la edificación o instalación con uso de transportes e infraestructuras básicas.

Este uso podrá implantarse en un inmueble o instalación con carácter exclusivo sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Los edificios destinados al uso de transportes e infraestructuras, atenderán a las condiciones de uso establecidas para los inmuebles con uso de equipamiento comunitario.

En todo caso, los edificios de transportes e infraestructuras básicas atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección, y en función de su naturaleza y destino, podrá justificar el no cumplimiento de algunos de los parámetros fijados por la normativa del presente PGOU, no superando en ningún caso el aprovechamiento que en su caso se le asigne por el presente documento.

Los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita se incorporarán al patrimonio municipal de suelo y los que no fueren de cesión, quedarán vinculados a los fines y destinos establecidos por el planeamiento con independencia del régimen de titularidad o dominio, también podrán establecerse cesiones del derecho de superficie en los términos previstos en la Ley del Suelo.

#### 4.6. Ordenación de carácter de espacios libres.

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las zonas de espacios libres de uso y dominio público.

Se refieren a las dotaciones de espacios abiertos, ajardinados para reposo, ocio y esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al libre acceso.

- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno.

Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc., inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc.).

En las zonas destinadas a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetos y quioscos.

Las condiciones de las construcciones a implantar serán las siguientes:

- Ocupación máxima: 2%.

- Altura máxima: 1 planta.

Se permitirán, asimismo, aparcamientos públicos solo bajo rasante, con un tratamiento en superficie libre al público.

Se permiten las edificaciones provisionales para el desarrollo de actividades públicas.

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

### ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

#### 1. Objeto y documentación.

##### 1.1. Objeto de la ordenanza.

1. Al amparo de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), las Ordenanzas de Urbanización, cuya formulación y aproba-

ción corresponden al municipio, completan la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25, LOUA).

2. La modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística al que complementa, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto regular los aspectos relativos al Proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

#### 1.2. Los Proyectos y Obras de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del Plan General y del planeamiento que lo desarrolla.

Serán de aplicación para todas las obras de urbanización previstas, tanto en suelo urbano (unidades de ejecución, planes especiales, actuaciones de mejora urbana, etc.) como en suelo urbanizable (urbanización de sectores completos, polígonos o unidades de ejecución).

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias (complementarias en los términos de la LOUA) en suelo urbano consolidado, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, y en general las que se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes. En todo caso la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

#### 1.3. Documentación.

Se relacionan en la presente norma los documentos que integrarán los Proyectos de Urbanización.

1. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Se incluirán perfiles/secciones del estado previo con inclusión de las zonas perimetrales al ámbito de actuación.

3. Planos de proyecto y de detalle.

4. Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.

5. Mediciones.
6. Cuadro de precios descompuestos.
7. Presupuesto.
8. Estudio de Seguridad y Salud.
9. Anexo de Prevención Ambiental

No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

En la Memoria Justificativa y Descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios, así como justificación expresa del cumplimiento de las normativas de obligado cumplimiento y en particular se aportarán fichas justificativas del cumplimiento de las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, Decreto 72/92, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

#### 1.4. Contenido del proyecto.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir los siguientes capítulos:

- a) Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- b) Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Redes y elementos de alumbrado público.
- e) Señalización (horizontal y vertical).
- f) Redes de telecomunicaciones (incluyendo como mínimo la red telefónica).
- g) Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- h) Jardinería y tratamiento de espacios libres.
- i) Equipamiento y mobiliario urbano.
- j) Medidas de Corrección y Prevención Ambiental.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

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

4. En caso de ser necesario el refuerzo o mejora de las redes generales de infraestructura por el aumento de la demanda ocasionada por la nueva urbanización (mejora de accesos, ampliación de infraestructuras como depósitos de agua, o secciones de conducciones, refuerzo de líneas de energía eléctrica, etc..) se incluirá en proyecto de urbanización la mejora de estos sistemas generales aunque no se ciñan al ámbito del sector o zona a urbanizar.

5. Los Proyectos de Urbanización contendrán asimismo las medidas de prevención medioambientales conforme a lo previsto en la legislación ambiental, normas urbanísticas y estas Ordenanza.

#### 1.5. Control de calidad.

Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

Como mínimo, será necesario contemplar:

- a) Pruebas de comprobación de las redes de saneamiento y abastecimiento de acuerdo con las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento vigentes.

b) Pruebas y/o ensayos de calidad de los firmes, con certificación favorable expresa de la adecuación de las bases empleadas al destino final del firme.

c) Todos aquellos que sean requeridos por los servicios técnicos por las particularidades concretas de la obra a ejecutar o por su lugar de emplazamiento.

En el presupuesto de proyecto habrá de contemplarse una partida económica mínima para Control de Calidad de un uno por ciento (1%) del coste total de la obra. No obstante el importe real de estos controles será asumido por el contratista hasta un 1,5% del coste total de la obra. Si excediera de esta cantidad, el exceso será a cargo de la Administración.

#### 1.6. Medidas de seguridad.

Todos los proyectos deberán incluir además del preceptivo estudio de seguridad y salud un anexo en el que se definan con detalle las medidas que se tomarán para los siguientes aspectos:

- a) Señalización y balizamiento de las obras.
- b) Estudio del impacto de la obra en la estructura viaria tanto de tráfico rodado como peatonal.
- c) Medidas a adoptar para minimizar tales impactos.
- d) Desvíos de tráfico previstos y su señalización de acuerdo con el vigente código de circulación y con toda la normativa sectorial de aplicación.

#### 1.7. Medidas correctoras de impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo urbanizable, o Planes Especiales y Estudio de Detalle en Áreas de Actuación en Suelo urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras deberán especificarse en Capítulo aparte, con las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y tendrán su reflejo en el Presupuesto General, con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

#### 2. Condiciones generales de diseño.

##### 2.1. Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los Proyectos y obras de Urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

##### 2.2. Valores de referencia para su dimensionado.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En Suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los Suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

### 2.3. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 metros las redes de servicio se desdoblaron, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 2 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 12 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 metro del eje de los árboles.

8. En obras de urbanización en Suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento de Agua.

Fundición Color Negro.

- Saneamiento.

PVC fijo-Color Teja.

- Alumbrado Público.

PVC corrugado autorresistente Ø110 mm. Color Rojo.

- Sogecable.

PVC corrugado autorresistente Ø110 y Ø63 mm. Color

Amarillo.

- Comunicaciones.

PVC corrugado autorresistente Ø110 mm. Color Azul.

- Energía Eléctrica.

PVC corrugado autorresistente Ø140 mm y Ø160 mm.

Color Rojo.

- Semáforos.

PVC corrugado autorresistente Ø110 mm. Color Naranja.

- Telefonía.

PVC corrugado autorresistente Ø110mm. Color Verde.

- Vacío.

PVC corrugado autorresistente Ø110 mm. Color Blanco.

- Gas Natural.

PVC liso Ø160, 200 mm. Color Amarillo.

10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y anti-deslizantes.

### 2.4. Previsión de ampliaciones.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de PVC de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

### 2.5. Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, y depuración de aguas, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

### 2.6. Medidas de seguridad. Señalización.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

1. Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las acera, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2. En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de «Dirección Prohibida» y «Dirección Obligatoria» podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda obra deberá estar advertida por la señal «Peligro de Obras».

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco - negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen

todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calcatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de «Dirección Obligatoria» inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.

4. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico Transportes y Ordenación Viaria.

2.7. Medidas de accesibilidad.

- Los proyectos de urbanización garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos de la Ley 1/1999, de Atención a las personas con discapacidad y de las Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el Decreto 72/1995.

- Los itinerarios peatonales y espacios libres públicos y privados -de uso comunitario- de utilización y concurrencia pública se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación en condiciones de seguridad a las personas con discapacidad. Asimismo, los aseos públicos y el mobiliario urbano que se emplacen en los espacios de utilización colectiva se dispondrán de manera que sean accesibles. Las obras y elementos provisionales que se sitúen o ejecuten en los espacios anteriores se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

- En las zonas de estacionamiento de vehículos, así como en cualquier instalación en la que se disponga de asientos para el público, emplazados en las vías o espacios públicos, se reservará un porcentaje de plazas para las personas con discapacidad garantizando a éstas su uso exclusivo.

- Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructuras y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad. Para ello los entes locales elaborarán planes especiales de actuación que garanticen, de acuerdo a un orden de prioridades y plazos, la adaptación de los espacios urbanos y sus elementos a las determinaciones y principios básicos de la Ley 1/1999, de Atención a las personas con discapacidad y de las Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el Decreto 72/1995, consignando en sus presupuestos anuales cuantías necesarias para la financiación de estas actuaciones.

3. Condiciones específicas de redes y servicios.

3.1. Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

3.1.1. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos de Obras Públicas (OO.MM.) del Ayuntamiento de Armilla por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo de Proyectos de Urbanización.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, con atención especial al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

3.1.2. Secciones mínimas de viario.

1. En Suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicada en el plano correspondiente del PGOU.

2. Para Suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y Suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

3. No se impone una documentación formal mínima, porque el grado de complejidad es muy distinto de un ámbito a otro, pero en cualquier caso deberán utilizarse los datos actualizados del Área de Tráfico y sus indicaciones.

3.1.3. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

1. La anchura mínima de carriles circulatorios será de 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si

hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 metros.

2. Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.

#### 3.1.4. Secciones mínimas de aceras.

1. La anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 metros, desde la arista exterior de bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.

2. Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo urbano.

3. Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

#### 3.1.5. Secciones mínimas de aparcamientos.

1. Los aparcamientos en calles son de dos tipos:

Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínima 5,00 x 2,00 metros. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 x 2,50 metros. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 5,00 x 3,30 metros.

2. Las dimensiones de aparcamientos se adecuarán al RPU y al Decreto 72/1992.

#### 3.1.6. Secciones mínimas de calles.

1. En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevos desarrollos, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima de 8 metros. Estas calles tendrán la siguiente disposición:

- Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

2. El tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.

3. Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

4. En cualquier otro caso, la anchura mínima de la calle será la resultante de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: aceras, calzada y aparcamiento (2x2 + 3,5 + 2 = 9,50 m).

#### 3.2. Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Armilla, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los arcos cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante, en caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

#### 3.2.1. Firmes en calzada.

1. Firmes de adoquinado.

A.S.1. Para tráfico rodado intenso. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.

- Hormigón H-200, 10 cm.

- Mortero de cemento.

- de 300 kg en seco, 5 a 7 cm.

- Adoquinado sinusoidal de 8 cm de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A.S.2. Acceso a Garajes. Composición:

- Zahorra natural, 15 cm.

- Zahorra artificial, 15 cm.

- Lecho de arena.

- Adoquín sinusoidal de 8 cm de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A. Adoquinado de piedra. Composición:

- Zahorra compactada, 20 cm.

- Hormigón H-200, 15 cm.

- Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

2. Firmes de empedrado.

E.R. Tráfico rodado. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.

- Hormigón H-200, 15 cm.

- Empedrado sobre mortero de 800 kg de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg de cemento.

E.P. Calles Petonales. Composición:

- Zahorra natural, 10 cm.

- Hormigón H-200, 10 cm.

- Empedrado sobre mortero de 300 kg, de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg, de cemento.

3. Firmes de Hormigón.

Tipo H. Composición:

- Zahorra compactada, 30 cm.

- Hormigón H-200, 20 cm.

4. Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo «G» Grava cemento. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.

- Grava cemento, 20 cm.

- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.

- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

Tipo «Z». Zahorra. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.

- Zahorra artificial, 20 cm.

- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.

- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

Firme Mixto. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.

- Hormigón H-200, 15 cm.

- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.

- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

#### 3.2.2. Bordillos y líneas de agua.

1. El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm de talud, de granito o piedra de Sierra Elvira.

2. La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

3. Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón de 200 kg de cemento.

4. En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

#### 3.2.3. Pavimentos blandos.

1. Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

2. Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pa-

vimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento, al igual que los de tierras rojas de la Alhambra, ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Armilla.

3. Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

### 3.3. Señales verticales y marcas en pavimentos.

#### 3.3.1. Generalidades.

1. Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada.

2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Área de Tráfico del Ayuntamiento de Armilla.

3. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menos, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en único soporte.

- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.

- En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.

- Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

#### 3.3.2. Señales verticales.

1. Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

2. Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm) en más o en menos.

3. Elementos de sustentación y anclaje: Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

4. Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos.

Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

5. Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales

deberán haber sido previamente aprobados por los servicios técnicos municipales.

6. Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

#### 3.3.3. Marcas viales. Señalización horizontal.

1. Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2. Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3. Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los servicios municipales.

#### 3.4. Redes superficiales y aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, siendo subterráneas en las obras de urbanización y tendiéndose en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.–, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones completarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

4. No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes a cada situación urbanística.

#### Suelo urbanizable.

No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirán con carácter provisional.

#### Nuevas urbanizaciones.

Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como Suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

#### Suelo urbano.

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

#### Centro urbano.

En general se evitarán los módulos de contadores en las fachadas de los edificios situados en esta zona particu-

larmente en los edificios catalogados y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior de características que afecten en la menor medida posible a la composición arquitectónica de la misma.

Se actuará de igual forma para las cajas generales de protección.

### 3.5. Jardinería y espacios libres.

Las condiciones que se exponen en las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a los espacios libres ajardinados y a las zonas verdes. Cuando los espacios libres sean pavimentados, el firme y acabado de éstos se hará de acuerdo con las condiciones expuestas para los viarios de uso peatonal.

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico.

Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 72/1999, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

#### 3.5.1. Riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento deberá contener instalación de riego con indicación expresa de todos y cada uno de sus componentes cuyas características se atenderán a lo establecido en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento y de acuerdo con las indicaciones del Servicio Municipal de Parques y Jardines.

Como mínimo todo proyecto deberá contener bocas de riego distribuidas de forma que se sitúen a una distancia máxima de 100 metros.

En caso de existir arbolado implantado en alcorques, se dispondrá red de riego por goteo con tubería de polietileno y programadores horarios, de acuerdo con las indicaciones del Servicio municipal de Parques y Jardines.

Cuando se proyecten zonas ajardinadas incorporarán red de riego por goteo y/o aspersores automáticos con los correspondientes sistemas de programación horaria.

El proyecto deberá resolver y justificar la captación de agua para riego. Como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable. Cuando esto no sea posible el proyecto deberá resolver la conexión a la red municipal instalando el correspondiente contador que se contratará a nombre del Ayuntamiento de Armilla en caso de espacios de mantenimiento público y a nombre de Entidades de Conservación en caso de haberse constituido éstas para su mantenimiento.

#### 3.5.2. Condiciones del suelo para jardines y especies.

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros.

Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

La elección de especies atenderá a los siguientes criterios:

a) Integración en el entorno en el que se implanta.

b) Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad.

c) Compatibilidad con otras especies.

d) Posibilidad de crecimiento sin causar afección al entorno (problemas de raíces, visibilidad, altura no adecuada al entorno).

e) Velocidad de crecimiento

No obstante la elección de especies a implantar en zonas ajardinadas estará supervisada por los Servicios Técnicos municipales de Parques y Jardines.

#### 3.5.3. Alcorques.

El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad, se excavará toda la superficie del alcorque hasta al menos 1 metro de profundidad. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles mínimas de 1 x 1 m.

Cuando los alcorques se dispongan sobre espacios de tránsito peatonal, deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento al Decreto 72/92, de 5 de mayo, J.A. de eliminación de Barreras.

Cuando en cumplimiento de estas medidas los alcorques deban estar provistos de rejilla, esta será de fundición configurada con aros concéntricos al tronco del árbol. Dispondrá de medidas antirrobo permitiendo a la vez el fácil desmontaje para facilitar la labor de mantenimiento.

#### 3.6. Equipamientos y mobiliario urbano.

En los proyectos de urbanización se deberán contemplar al menos los siguientes:

- En vías públicas de ancho inferior a 15 metros: papeleras del tipo aprobado por el Ayuntamiento, 1 por cada 50 m o fracción de calle.

- En vías de ancho superior a 15 metros: papeleras, 1 por cada 50 metros y se preverá la colocación de bancos (no obstante la efectiva implantación dependerá de la conveniencia de su emplazamiento que será evaluada por los Servicios Técnicos Municipales)

- En espacios libres y zonas verdes se contemplará la implantación de papeleras, al menos 1 por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción. Bancos de modelo aprobado por el Ayuntamiento en número a determinar en función de la configuración del espacio. Fuentes, al menos se contemplará 1 fuente bebedero en espacios libres o zonas verdes de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Juegos de niños en superficies que contemplen zonas para tal fin.

- En los juegos y zonas infantiles no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

Todos estos elementos, así como otros no incorporados en la relación anterior que se estimase oportuno implantar en los espacios públicos, deberán adaptarse a los modelos aprobados por el Ayuntamiento, y en todo caso se ajustarán a las determinaciones contenidas respecto de estos elementos en el Decreto 72/92, de 5 de mayo, de Eliminación de Barreras, así como a cuanta normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

3.7. Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

#### a. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes

que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fije la Empresa Concesionaria del Servicio de Abastecimiento o Saneamiento.

b. Caudales de cálculo.

Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas a efectos de su cálculo serán:

- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 350 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3,5 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/s/ha.

- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 m<sup>3</sup> por ha.

- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

- De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la compañía suministradora determine que tienen función de transporte, además del propio abastecimiento.

- En zonas consolidadas o semiconsolidadas se tomarán como referencia los valores antes indicados.

c. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución geográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

- Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

- La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobrelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

- Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 150 mm.

- En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras adyacentes.
- Sobrecarga de tráfico.
- Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocaran con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición de dimensiones adecuadas al tamaño de la válvula de modo que permitirá su fácil desmontaje y maniobrabilidad.

Los ramales de las acometidas serán de tubería de polietileno de alta densidad.

Las válvulas de las acometidas serán de tipo de esfera y se instalarán en el interior de pequeñas arquetas del tipo normalizado y precintadas. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la Empresa Concesionaria.

d. Características de la red.

1. Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto de la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

e. Características de las tuberías.

1. De forma general todas las conducciones serán de fundición nodular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías con la aprobación expresa de la Empresa Concesionaria.

2. Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua», especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de acueductos.

f. Colocación y montaje de los conductos.

1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro y veinte centímetros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que la Empresa Concesionaria considere necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. Para tubos pequeños, la anchura mínima será de 0,80 m.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río, hasta una altura de 10 centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación y una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 centímetros por tongadas de veinte centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa concesionaria, habrán de efectuarse previa la recep-

ción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

## 2. Colocación de los tubos.

El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Concesionaria, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas «T», curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en el plano adjunto.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

g. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

### 1. Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones, etc.
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2. Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3. Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquellas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por la Empresa Concesionaria.

4. Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercarse atendiendo a los criterios de funcionalidad y explotación.

5. Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de 200 mm. Para los mayores serán de mariposa.

6. Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa Concesionaria. Cada válvula llevara incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7. Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa Concesionaria. Tendrán un diámetro de 80 mm y todo el montaje se realizará en función dúctil, embudado, conforme a planos de la Compañía Concesionaria.

8. Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio de Extinción de Incendios. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados.

9. Acometidas. Durante las obras de ejecución de la urbanización sólo se podrán instalar las acometidas de edificios que cuenten con licencia municipal, debiendo presentar en la Empresa Concesionaria un plano en el que estén suficientemente acotadas, para obtener la aprobación de su instalación.

Se construirán según las normas de la dicha empresa, con válvulas previamente precintadas por ella.

10. Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 kg/cm<sup>2</sup> de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión. En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

Todas estas instalaciones estarán dotadas de equipo de telemando y telecontrol conectadas a instalaciones centrales de la concesionaria del servicio, con suministro eléctrico de baja tensión, serán construidos en terrenos que serán cedidos mediante escritura pública al Excmo. Ayuntamiento de Armilla, y estarán totalmente cercados. Para su completa definición se seguirán las indicaciones de la Empresa Concesionaria.

## 3.8. Redes de saneamiento.

### a. Tipo de red. Caudales de cálculo.

1. Normalmente se optará por el sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas de uso residencial en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

### 2. Caudales de cálculo.

Para el cálculo de éstos se adoptará la siguiente fórmula: en la cual los parámetros vienen definidos de la siguiente forma:

$$Q_{pl} = 3860 \frac{A}{L \cdot 0,603}$$

$Q_{pl}$  = Caudal de aguas pluviales en litros/segundo.

$A$  = Hectáreas de la cuenca vertiente hasta la sección del colector que se dimensiona o comprueba.

$L$  = Longitud máxima, en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca.

En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1,5 m/seg. Un período de recurrencia de 10 años y una duración de chubasco de 10 minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escorrentía medio de 0,6 que en cada caso deberá justificarse.

### 3. Caudal de aguas negras.

Se adoptará la formula QA, negras = 0,0150 litros/hab x seg., en la cual se ha supuesto una dotación de 350 litros/hab x día y un coeficiente de punta de 2,4.

El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables.

En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea.

### b. Dimensionamiento de los conductos.

#### 1. Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

#### 2. Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será inferior de 3 m/seg. y mayor de 0,60 m/seg.

#### 3. Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos (Bazin, Manning-Strickler, etc.),

suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 metros.

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

1. Peso propio del conducto.
  2. Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
  3. Empuje de tierras.
  4. Empuje de aguas, cuando exista.
  5. Sobrecarga de tráfico.
  6. Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
- c. Características de la red.

1. Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse, en calles con anchura mayores o iguales a 15 metros según lo especificado en el artículo «Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes», distantes siempre como mínimo 0,60 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

2. Trazado de perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda del 3% y, salvo justificación y autorización expresa de la Empresa Concesionaria, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (0,5%), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3,0 m/seg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a dos metros, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

- d. Características de los conductos.

1. Tipo de conducto.

A efectos de establecimiento de las presentes Normas, se podrán adoptar como conductos normales, los prefabricados de hormigón armado (para diámetros mayores a 600 mm, o cuando la capacidad resistente de los mismos así lo aconseje –mínimo C-135–) y los de PVC liso saneamiento (para diámetros entre 315 mm y 630 mm).

2. Conductos prefabricados de hormigón.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser: Circulares con base plana y ovoidales. Dichos conductos cumplirán las Normas vigentes, y aquellas otras que considere necesarias la Empresa Concesionaria.

3. Características de Fabricación.

Además de las establecidas por las Normas de tuberías de hormigón del IETCC, de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto o impermeable, fabricado con cemento Portland o Puzolánico, y habiendo sufrido en su fabricación procesos de centrifugación, vibrocentrifugación o vibropresión adecuados.

4. Rugosidad.

El coeficiente de rugosidad no será superior a  $N = 0,0012$  en la fórmula de Manning.

5. Diámetro y espesores.

Los diámetros a utilizar en tubos circulares estarán comprendidos entre los 400 y 1.500 mm. La resistencia de los conductos cumplirá con la indicada para serie «C» o clase 135 en la clasificación vigente para tubos de hormigón. Para diá-

metros iguales o superiores a 600 mm estarán provistos de armaduras. Los tubos de PVC se usarán con diámetro de 200 mm en desagües de imbornales, con diámetros hasta 250 mm en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de 315 mm y a 630 mm.

Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa o compañía suministradora.

6. Presión máxima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m de columna de agua, es decir, 0,8 kg/cm<sup>2</sup>.

7. Pruebas.

Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de IETCC.

A presión interior, la tubería montada deberá resistir una presión máxima de 0,5 kg/cm<sup>2</sup> durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 kg/cm<sup>2</sup>.

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 kg/cm<sup>2</sup> no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$$W = \emptyset n \times L.$$

$\emptyset n$  = Diámetro interior en metros.

L = Longitud de prueba en metros.

8. Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.

- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.

- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.

- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

- e. Colocación de los conductos.

1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente.

Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable.

Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula:

$$B = De + 2 \times 0,25 \text{ metros}$$

siendo De el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 metros sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material

granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Modificado.

#### 2. Montaje de los conductos.

El montaje de tubería se realizará por personal experimentado del Contratista homologado por la Empresa Concesionaria, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

#### f. Obras especiales.

##### 1. Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.

- Acceso para la limpieza de los conductos.

- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm<sup>2</sup>.

El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo sobrepasar de cuatro (4) mm el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U de 0,40 x 0,25 metros. De los 0,25 metros se empotrarán 0,10 metros. El espesor de las barras debe ser de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 metros y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 metros y a 0,50 metros de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos.

- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.

- A distancia máxima de 30 m.

- A cada acometida procedente de bloques de más de doce viviendas.

##### 2. Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 250 mm de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,50 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no

pueda penetrar en el edificio, a través de la misma. Para evitar que una entrada en carga de la red de saneamiento produzca daños en las viviendas, se dispondrá la red de saneamiento interior de tal manera que los vertidos que se generen por debajo de la cota cero deberán ser elevados a la red colgada. Se aconseja no realizar red enterrada que recoja vertidos de plantas superiores.

El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 90° y 45°, efectuando siempre la conexión en un pozo de registro. Esta disposición será preceptiva para acometidas de más de 12 viviendas, por lo que en caso de no existir, será necesario construir el correspondiente pozo de registro.

Las acometidas deben poseer juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser PVC.

Se dispondrá un pozo de registro en la acometida del edificio, situado en el exterior de la fachada. Este pozo estará constituido por una arqueta con tapa de registro.

#### 3.9. Redes de energía eléctrica.

a. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía Sevillana de Electricidad, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

##### b. Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.

##### c. Previsión de cargas.

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT.

##### d. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje eficaces (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de inspección. La tensión de la red de media es la de 20 kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/2 0kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A., en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán «cilíndricas» en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

##### e. Centros de transformación.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en los proyectos de los planes parciales correspondientes, en el interior de parcelas de uso privado. También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, considerada individualmente o en su conjunto, sea equivalente a la potencia de un transformador normalizado de los utilizados en el resto de la urbanización (generalmente 630 KVA). En este

último caso su situación definitiva deberá consultarse con los técnicos municipales.

En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo plan parcial, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes centros de transformación por razones de proximidad.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m<sup>2</sup>. Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de Sevillana.

f. Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA 50, 100, 160, 250, 400, 360 y 1.000

g. Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de Sevillana, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

h. Batería de condensadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca Sevilla.

i. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

3.10. Redes de alumbrado público.

a. Fuentes de luz y lámparas.

Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público de la ciudad serán:

1. Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)

Se empleará especialmente en el alumbrado /calles con tráfico rodado y en general en todas las vías y espacios urbanos donde no haya una contraindicación específica en el uso de esta fuente de luz.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 100 W en ampolla de bulbo o tubular según luminaria en la que vaya ubicada.
- 150 W ídem a la anterior.
- 250 y 400 W en ampolla tubular.

2. Vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.).

Se empleará especialmente en el alumbrado de espacios y plazas ajardinadas y en barrios típicos en que lo aconseje el tratamiento de su específica fisonomía.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 125 W, 250 W y 400 W en ampolla de bulbo recubierta para la corrección del color.

3. Vapor de mercurio con halogenuros 8 V.M.H.).

Su empleo es muy restringido y está indicada en luminarias tipo proyector bifoculares para combinarla con el V.S.A.P. en zonas céntricas donde se quiere mejorar la temperatura de color y el rendimiento en color.

También puede emplearse en grandes espacios verdes como alumbrado general de superficies.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 400 W en ampolla tubular como la más frecuente.
- 1000 W en ampolla tubular en casos muy especiales.

4. Fluorescencia.

Se emplea específicamente en zonas de paseos y espacios ajardinados donde quiera conseguirse un alumbrado ambiental y además por el tipo de luminaria a emplear quiera evitarse el efecto perturbador de la radiación ultravioleta.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).
- 36 W en lámpara normal (dos tubos).

b. Luminarias.

De forma general y hasta que se disponga de normativa específica al respecto, las luminarias proyectadas, tanto las convencionales como las de tipo ambiental, estarán concebidas para evitar la dispersión lumínica masiva y directa hacia el hemisferio superior con objeto de paliar el llamado resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica por lo que, dichas luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) en % del flujo total de la instalación, así como los niveles de iluminación a adoptar, deberá consultarse en cada caso con los técnicos municipales encargados del alumbrado público.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

1. Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto.

Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envoltorio de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrigado.
- Cierre de vidrio refractar borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2. Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

Se distinguen los tipos siguientes:

- Farolas artísticas de diseño propio o ajeno que han sido aceptadas y homologadas por el Ayuntamiento.

- Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión traslúcida o transparente y de 450 mm de diámetro, salvo indicación específica. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrica.

c. Equipos auxiliares.

1. Los equipos auxiliares de las lámparas serán todos de «Alto Factor» utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

2. En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de «Doble Nivel» siendo el nivel «uno» al 100% del flujo y el nivel «dos» al 50%.

d. Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

1. Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.

- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

2. Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales o propios del Servicio Municipal de Alumbrado.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.

- Ídem, ídem para varias luminarias.

- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

- Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

e. Redes de distribución, mando y tierras.

1. Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm<sup>2</sup>.

El conductor de la red equipotencial de tierras será de 16 mm<sup>2</sup>.

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización serán multipolares.

2. Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número de una pica por cada punto de luz.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm de diámetro y 2 metros de longitud.

3. Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas CLAVED TIPO 1465.

f. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondientes y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc. haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que como prototipo le facilitará el Servicio Municipal.

g. Obra civil.

1. Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm Ø y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

2. Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo e incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad.

Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido.

El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado.

Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3. Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con

hormigón de fck = 200 kg cm<sup>2</sup> mínimo con una profundidad no inferior a 1 metro y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 metros y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de Ø 60 mm. con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

Los detalles de ejecución están determinados en los planos normalizados.

Existe un basamento especial para los centros de mando, que se ejecutará según se especifica en el plano normalizado correspondiente.

h. Criterios de implantación.

1. Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

Lámparas de VMCC.

- De 125 vatios a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.

- De 125 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 250 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental

- De 250 vatios a 8,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 400 vatios a 6,00 mínimo en luminaria ambiental

- De 400 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

Lámparas de VSAP.

- De 100 vatios a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.

- De 100 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 150 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental

- De 150 vatios a 7,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 250 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

- De 400 vatios a 12,00 mínimo en luminaria convencional.

2. Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificados.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

3.11. Redes de semaforización.

1. Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2. En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3. Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4. Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

3.12. Redes de telefonía.

a. Relación con la empresa suministradora del servicio.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

3.13. Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

1. Sólo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

2. Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a) Serán canalizaciones subterráneas a 1,20 metros de profundidad.

b) Su trazado será por la vía principal del sector.

c) Estará formada por una batería de 4 tubos de PVC de diámetro exterior 110 m/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.

d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 metros y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

e) La normativa a que estarán sujetas será:

- Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puente, PG-3 (BOE de 7 de julio 1976).

- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EH.

3.14. Redes de telecomunicación por cable.

En general, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 11/1998, de 24 de abril.

Las condiciones técnicas de aplicación serán de acuerdo con la Normativa siguiente:

1.<sup>a</sup> El corte de la superficie de rozadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

2.<sup>a</sup> La profundidad mínima de las canalizaciones, media desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.

3.<sup>a</sup> Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada.

El relleno de las zanjas se efectuará con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm bajo calzadas y 15 cm bajo aceras.

4.<sup>a</sup> La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 ó G-12, con un espesor de 8 cm previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.

5.<sup>a</sup> La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento hidráulico y en aceras se hará con materiales iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m se levantará y repondrá íntegramente al acerado en toda su anchura.

6.ª Si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a este será de fundición así como el cerco, teniendo este último una altura mínima de 10 cm, y los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento, al igual que el resto de los elementos de las instalaciones visibles.

7.ª Para la ejecución de las obras, las herramientas neumáticas serán del tipo «insonorizado», así como los compresores; en su defecto se utilizarán martillos eléctricos para dar cumplimiento a la Normativa sobre la emisión de ruidos en la vía pública.

### 3.15. Otras redes de comunicaciones.

1. Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales. Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2. Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

### 3.16. Redes de gas.

#### a. Objeto. Condiciones generales.

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Dichos proyectos y obras además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

#### b. Condiciones de las obras.

##### 1. Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0,60 metros, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0,80 metros cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1,50 metros.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 metros. Entre 0,30 metros y 0,60 metros en acera y 0,80 metros en calzada, se instalarán protecciones especiales.

##### 2. Distancias a edificios y obras subterráneas. Protecciones.

La distancia óptima a las fachadas a las que se recomienda instalar las canalizaciones es como mínimo 1,50 metros evitándose siempre que sea posible una distancia inferior a 0,30 metros. En cualquier caso la obra civil se efectuará de forma que la futura canalización discurra preferentemente por acera y a la mayor distancia posible de fachada.

En el caso de que en el transcurso de los trabajos de obra civil se encuentren obras subterráneas tales como cámaras enterradas, túneles, alcantarillados visitables, aparcamientos subterráneos, etc., la distancia mínima y protecciones entre estas obras y la generatriz de la tubería más próxima a ellas será la indicada por las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

##### 3. Zanjas, entibaciones, arquetas y pozos.

Las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

*RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 9 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva de San Juan (Sevilla) (Expte. SE-532/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva de San Juan (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de diciembre de 2007, y con el número de registro 2.542, se ha procedido a la inscripción y 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, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Villanueva de San Juan.

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 Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva de San Juan (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 Villanueva de San Juan (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación 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 de su territorio, sustituyendo a las Normas Subsidiarias vigentes desde fecha 12 de septiembre de 1996.

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, informa el presente proyecto urbanístico en relación con la carretera A-406

(A-360) de Morón de la Frontera a Sierra de Yeguas, especificando determinados condicionantes que deben cumplirse en el desarrollo de la ordenación urbanística.

b) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, informa que el Plan General establece una normativa que pretende la protección del Patrimonio Histórico del municipio. Sin embargo, el informe señala que existen una serie de aspectos, que deben ser completados

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se informa favorablemente a los efectos medioambientales el presente proyecto urbanístico, siempre que se cumplan la especificaciones contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la propia Declaración.

d) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informa que, una vez analizada la documentación técnica aportada consistente en "Estudio de inundabilidad en relación con la ordenación urbanística propuesta en el Plan General de Ordenación Urbanística, t.m. de Villanueva de San Juan (Sevilla)", y del informe emitido por el Servicio de Aforos y Estadísticas de ese organismo de cuenca con fecha 15.5.2006, se desprende que las zonas donde se realizarán las actuaciones urbanísticas correspondientes al Plan General de Ordenación Urbanística, que afectan a los cauces considerados (Arroyo Charquillo Rincón, Arroyo del Rincón, Arroyo 1, Arroyo 2 y Arroyo 3), no son inundables, siempre y cuando se realicen las medidas correctoras propuestas en el estudio aportado.

e) El Servicio del Consorcio de Aguas de la Sierra Sur, informa que con base en la documentación del Plan General, en tanto en cuanto se ejecuten las ampliaciones de red previstas, así como el cierre del anillo de circunvalación, sería posible garantizar el suministro a las nuevas zonas urbanas previstas así como a la zona industrial de «El Lentiscal».

f) Electricidad Martos Marín, S.L. informa que para garantizar el suministro de energía eléctrica en esta población, se tendrá que redactar un convenio de desarrollo de las infraestructura básica del Plan General.

g) Consorcio de Medio Ambiente - Sierra Sur - El Peñón informa que examinado el proyecto del Plan General, se dispone de medios suficientes para atender adecuadamente el tratamiento y eliminación de los residuos municipales producidos por el incremento de población previsto, tal y como viene haciendo en la actualidad.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, 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 Sección de Urbanismo de 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 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Villanueva de San Juan 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 la Sección

de Urbanismo de la 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. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación, incorporando a sus determinaciones las especificaciones señaladas por los informes sectoriales que constan en el expediente.

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 220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de 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 las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva de San Juan (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 22 de junio de 2006, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ANEXO II

#### Í N D I C E

##### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### CAPÍTULO 1. Naturaleza, Objeto, Ámbito y Contenido del Plan.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

Artículo 2. Alcance y determinaciones.

Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

##### CAPÍTULO 2. Efectos, Vigencia e Innovación del Plan.

Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan.

Artículo 5. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Artículo 6. Usos y obras provisionales.

Artículo 7. Vigencia, revisión y modificación.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

## CAPÍTULO 1. Clasificación y Calificación del Suelo.

Artículo 8. Clasificación del suelo.

Artículo 9. Suelo urbano.

Artículo 10. Suelo urbanizable.

Artículo 11. Suelo no urbanizable.

Artículo 12. Calificación del suelo.

## CAPÍTULO 2. Régimen de las distintas Clases de Suelo.

## SECCIÓN 1.ª Principios Generales.

Artículo 13. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 14. Solar. Presupuestos de la edificación.

Artículo 15. Derechos y deberes urbanísticos de los propietarios del suelo.

Artículo 16. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 17. Reserva de terrenos para viviendas de protección pública.

Artículo 18. Aprovechamiento urbanístico del subsuelo.

Artículo 19. Deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 20. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

## SECCIÓN 2.ª Régimen Urbanístico de Cada Clase de Suelo.

Artículo 21. Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 22. Régimen del suelo urbanizable.

Artículo 23. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

Artículo 24. Régimen del suelo urbano no consolidado.

Artículo 25. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

Artículo 26. Régimen del suelo urbano consolidado.

## TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

## CAPÍTULO 1. Regulación de los Sistemas.

## SECCIÓN 1.ª Normas Generales.

Artículo 27. Sistemas generales: definición y tipos.

Artículo 28. Sistemas locales: Definición y tipos.

Artículo 29. Terrenos incluidos.

Artículo 30. Régimen jurídico de los sistemas.

Artículo 30 bis. Condiciones constructivas de los edificios en los terrenos destinados a sistemas.

## SECCIÓN 2.ª Sistemas Generales.

Artículo 31. Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 32. Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 33. Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos.

Artículo 34. Sistema General de Ríos y Arroyos.

Artículo 35. Sistema General de Infraestructuras Técnicas.

## SECCIÓN 3.ª Sistemas Locales.

Artículo 36. Sistema Local de Red Viaria y Aparcamiento.

Artículo 37. Sistema Local de Jardines y Áreas de Juego de Niños.

Artículo 38. Sistema Local de Equipamientos.

Artículo 39. Sistema Local de Dotaciones en General.

## CAPÍTULO 2. Regulación del Suelo Urbano.

## SECCIÓN 1.ª Normas Generales.

## Subsección 1.ª Disposiciones Generales.

Artículo 40. Norma Básica.

## Subsección 2.ª Normas Generales de Parcelación

Artículo 41. Condiciones generales de parcelación.

## Subsección 3.ª Normas Generales de Uso.

Artículo 42. Uso de vivienda.

Artículo 43. Uso de industria.

Artículo 44. Uso terciario.

Artículo 45. Uso agropecuario.

Artículo 46. Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos.

## Subsección 4.ª Normas Generales de Edificación.

Artículo 47. Concepto y normativa aplicable.

Artículo 48. Tipos de ordenación de la edificación.

Artículo 49. Ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 50. Planta baja.

Artículo 51. Planta piso.

Artículo 52. Planta sótano.

Artículo 53. Altura de los edificios.

Artículo 54. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Artículo 55. Vuelos, cuerpos salientes y elementos salientes.

Artículo 56. Patios.

Artículo 57. Cubiertas.

Artículo 58. Medianeras.

Artículo 59. Composición arquitectónica, materiales y acabados.

Artículo 60. Cercas y cerramientos.

Artículo 61. Condiciones constructivas en relación con las características geotécnicas de los terrenos.

## Subsección 5.ª Normas Generales de Urbanización.

Artículo 62. Red Viaria.

Artículo 63. Abastecimiento de agua.

Artículo 64. Saneamiento.

Artículo 65. Redes de energía y telecomunicaciones.

Artículo 66. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

## SECCIÓN 2.ª Normas Específicas por Zonas.

## Subsección 1.ª Zona de Casco Tradicional.

Artículo 67. Definición.

Artículo 68. Condiciones de parcelación.

Artículo 69. Condiciones de uso.

Artículo 70. Condiciones de edificación.

## Subsección 2.ª Zona de ensanche

Artículo 71. Definición.

Artículo 72. Condiciones de parcelación.

Artículo 73. Condiciones de uso.

Artículo 74. Condiciones de edificación.

## Subsección 3.ª Zona Industrial y de Servicios - Tipo I

Artículo 75. Definición.

Artículo 76. Condiciones de parcelación.

Artículo 77. Condiciones de uso.

Artículo 78. Condiciones de edificación.

## Subsección 4.ª Zona Industrial y de Servicios - Tipo II

Artículo 79. Definición.

Artículo 80. Condiciones de parcelación.

Artículo 81. Condiciones de uso.

Artículo 82. Condiciones de edificación.

## CAPÍTULO 3. Regulación del Suelo Urbanizable.

## SECCIÓN 1.ª Normas Generales.

Artículo 83. Norma general.

SECCIÓN 2.ª Normas Específicas por Sectores.  
Subsección 1.ª Zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 84. Definición.  
Artículo 85. Condiciones de sectorización.

Subsección 2.ª Sector de Extensión Industrial.  
Artículo 86. Definición.  
Artículo 87. Condiciones de ordenación.

CAPÍTULO 4. Regulación del Suelo no Urbanizable.  
SECCIÓN 1.ª Disposiciones Generales.

Artículo 88. Ámbito de aplicación.  
Artículo 89. Otra normativa aplicable.  
Artículo 90. Parcelaciones y divisiones de terrenos.  
Artículo 91. Inducción de formación de nuevos asentamientos.

SECCIÓN 2.ª Normas de Protección

Artículo 92. Norma general.  
Artículo 93. Protección de recursos hidrológicos.  
Artículo 94. Protección de la vegetación.  
Artículo 95. Protección del suelo y prevención de desprendimiento de terrenos.  
Artículo 96. Protección de los yacimientos arqueológicos.  
Artículo 97. Protección del paisaje.

SECCIÓN 3ª. Normas Generales De Uso Y Edificación.

Artículo 98. Norma general.  
Artículo 99. Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.  
Artículo 100. Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.  
Artículo 101. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.  
Artículo 102. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.  
Artículo 103. Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.  
Artículo 104. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.  
Artículo 105. Instalaciones agropecuarias autónomas.  
Artículo 106. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.  
Artículo 107. Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.  
Artículo 108. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.  
Artículo 109. Obras en edificios existentes.

SECCIÓN 4.ª Normas Específicas por Zonas.  
Subsección 1.ª Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 110. Criterio general.  
Artículo 111. Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla.  
Artículo 112. Zona de Protección de Carreteras.  
Artículo 112 bis. Zona de Protección del Cementerio.  
Artículo 113. Zona de Protección del Oleoducto Arahál-Málaga.  
Artículo 114. Zona de Protección del Río Corbones.  
Artículo 114 bis. Zona de Protección de Vías Pecuarias.  
Artículo 115. Zona de Protección del Complejo Serrano del Píñalejo.  
Artículo 116. Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.

Subsección 2.ª Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.  
Artículo 117. Zona rural.

TÍTULO IV. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO 1. Disposiciones Generales.  
SECCIÓN 1.ª Desarrollo del Plan General.

Artículo 118. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Artículo 119. Desarrollo de los sectores del suelo urbanizable.

Artículo 120. Desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

Artículo 120 bis. Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

SECCIÓN 2.ª Ejecución del Planeamiento.

Artículo 121. Ejecución del planeamiento.

Artículo 122. Actuaciones mediante Unidades de Ejecución.

Artículo 123. Actuaciones de ejecución directa de dotaciones.

Artículo 124. Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización no integradas.

Artículo 125. Programación y plazos.

CAPÍTULO 2. Condiciones Específicas de Cada Uno de los Sectores y Ámbitos de Actuación.

Artículo 126. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los ámbitos de actuación en el suelo urbano.

Artículo 127. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los sectores en suelo urbanizable.

Artículo 128. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de las actuaciones en suelo no urbanizable.

TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. Licencias y Autorizaciones.

Artículo 129. Actos sujetos a licencia.

Artículo 130. Clases de licencias urbanísticas.

Artículo 131. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Artículo 132. Licencia de parcelación.

Artículo 133. Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación.

Artículo 134. Licencia de obras de urbanización.

Artículo 135. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.

Artículo 136. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.

Artículo 137. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 138. Licencia de ocupación.

Artículo 139. Licencia de usos provisionales.

Artículo 140. Transmisión y modificación de licencias.

Artículo 141. Caducidad de las licencias.

CAPÍTULO 2. Inspección y Recepción de Obras y Urbanizaciones.

Artículo 142. Inspección de las obras.

Artículo 143. Inspecciones preceptivas.

Artículo 144. Vigilancia ambiental.

Artículo 145. Recepción y conservación de obras de urbanización.

## CAPÍTULO 3. Protección de la Legalidad Urbanística.

Artículo 146. Suspensión de obras y reposición de la realidad alterada.

Artículo 147. Infracciones y sanciones.

## CAPÍTULO 4. Normas de Protección Ambiental.

Artículo 148. Medidas de Carácter General.

Artículo 149. Medidas derivadas de la normativa de protección ambiental.

Artículo 150. Medidas relativas al suelo urbano y apto para urbanizar.

## ANEXO 1: Actuaciones mediante unidades de ejecución.

FICHA núm. 1. AUE1a.

FICHA núm. 2. AUE1b.

FICHA núm. 3. AUE2

FICHA núm. 4. AUE3

FICHA núm. 5. AUE4.

FICHA núm. 6. AUE5.

FICHA núm. 7. AUE6.

FICHA núm. 8. SPP2

## ANEXO 2: Actuaciones de ejecución directa de dotaciones.

FICHA núm. 1. AED1.

FICHA núm. 2. AED2.

FICHA núm. 3. AED3.

FICHA núm. 4. AED4.

FICHA núm. 5. AED5.

FICHA núm. 6. AED6.

## ANEXO 3: Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización.

FICHA núm. 1. AUR1.

FICHA núm. 2. AUR2.

FICHA núm. 3. AUR3.

FICHA núm. 4. AUR4.

FICHA núm. 5. AUR5.

FICHA núm. 6. AUR6.

FICHA núm. 7. AUR7.

FICHA núm. 8. AUR8.

FICHA núm. 9. AUR9.

FICHA núm. 10. AUR10.

FICHA núm. 11. AUR11.

FICHA núm. 12. AUR12.

FICHA núm. 13. AUR13.

FICHA núm. 14. AUR14.

FICHA núm. 15. AUR15.

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES.

## CAPÍTULO 1

## Naturaleza, Objeto, Ámbito y Contenido del Plan

## Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan General de Ordenación Urbanística, redactado en aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su objeto es el establecimiento de la ordenación urbanística del municipio de Villanueva de San Juan y la organización de su gestión y ejecución, de acuerdo con sus características y con los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

2. El ámbito territorial del PGOU es el núcleo urbano y el término municipal completo del municipio sevillano de Villanueva de San Juan.

## Artículo 2. Alcance y determinaciones.

1. En ausencia de desarrollo reglamentario de la LOUA y en concordancia con los datos inferibles del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se considera que Villanueva de San Juan no entra en los supuestos que se definen en el artículo 10.1.b de la LOUA para los municipios de especial relevancia territorial.

2. De acuerdo con ello, el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

## a) Determinaciones de ordenación estructural:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, asignándole una de las clases definidas en los artículos 44 al 47 de la LOUA (suelo urbano en sus dos tipos, consolidado y no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado y suelo no urbanizable), teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento del municipio a medio plazo.

b) Determinaciones de ordenación, programación y gestión en orden a disponer de suelo para viviendas de protección pública, de acuerdo con las necesidades del municipio y teniendo en cuenta la posibilidad de establecer las reservas de terrenos para este fin que se establecen en el artículo 10.1.b de la LOUA.

c) Reserva de suelo para los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos y de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que resulten necesarios de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10 y 17 de la LOUA; y las previsiones de programación y gestión de dichos suelos.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano y urbanizable.

e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable.

f) Definición y normas de protección de los ámbitos o elementos que hayan de ser objeto de especial protección por tener valores arquitectónicos, históricos, naturales o paisajísticos relevantes.

g) Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos urbanos en el suelo no urbanizable.

h) Criterios y circunstancias que hagan procedente la revisión del PGOU.

i) Justificación de la coherencia de las determinaciones del PGOU con las que establezcan los planes territoriales, sectoriales o ambientales que sean de aplicación.

## b) Determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) Ordenación urbanística detallada de los terrenos del suelo urbano consolidado, con trazado de la trama urbana, espacios públicos, dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, de manera que permitan desarrollar directamente la actividad de edificación.

b) Delimitación de las áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado, con definición de sus objetivos, usos, densidades y edificabilidades globales, y de las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

c) Criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado.

d) Normativa del suelo urbanizable que no sea objeto de especial protección.

e) Definición de los elementos o espacios que requieran especial protección y que no hayan sido incluidos en las determinaciones del apartado 2.a.f de este artículo.

f) Previsiones de programación, gestión y ejecución de las determinaciones del PGOU objeto de ordenación pormenorizada.

## Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria de Información y Diagnóstico, incluyendo los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico sobre las características y problemática urbanística del municipio.

b) Memoria de Ordenación, con la descripción y justificación de las soluciones de ordenación, en especial su adecuación a los criterios del artículo 9.a de la LOUA, así como de las medidas establecidas para el fomento de la participación pública y el resultado de las consultas efectuadas.

c) Normas Urbanísticas: Es el documento normativo del PGOU, junto con los Planos de Ordenación; y comprende un texto articulado en el que se expresan las condiciones de régimen jurídico, planeamiento, gestión, programación, normas y ordenanzas a que deben sujetarse los actos de uso del suelo y edificación en el término municipal.

d) Planos de Información del 1 al 11: Son documentos gráficos en los que se expresa la información urbanística sobre el término municipal y el núcleo de población.

e) Planos de Ordenación del 1 al 8: Son los documentos gráficos que, junto con las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones normativas del PGOU en cuanto a clasificación del suelo, estructura del territorio, asignación de usos e intensidades, trazado de redes de infraestructuras y otras determinaciones que precisen representación gráfica.

f) Anexo núm. 1: Estudio Geotécnico, realizado para analizar la especial problemática que presenta el municipio y definir las condiciones de las obras y edificios derivadas de ella.

g) Anexo núm. 2: Estudio de Impacto Ambiental, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños ajustes que se hagan en los planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización debidos al cambio de escala y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de la propiedad, si no comportan variaciones en la superficie del ámbito o zonas mayores del 5%.

3. En caso de dudas de interpretación, prevalecerán las determinaciones normativas escritas por encima de las gráficas; y si aún así existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

## CAPÍTULO 2

### Efectos, Vigencia e Innovación del Plan

#### Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan.

1. El presente PGOU deroga y sustituye a las Normas Subsidiarias del Planeamiento anteriormente vigentes en el municipio, y será vigente a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

2. La entrada en vigor del PGOU producirá los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones y los edificios al régimen urbanístico y destino que establezca el PGOU.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones y edificios existentes que resulten disconformes con la nueva ordenación, con las salvedades que se establecen en el artículo 5 de estas Normas.

c) La obligatoriedad de cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación; salvo la posibilidad de levantar usos y obras provisionales que se regula en el artículo 6 de estas Normas.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a efectos de la aplicación de procedimientos de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones y edificios, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas o se delimiten unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación.

f) El derecho de cualquier persona a consultar su contenido.

#### Artículo 5. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU, que resulten incompatibles con la nueva ordenación, se considerarán fuera de ordenación, debiendo distinguirse entre:

a) Edificios e instalaciones que resulten totalmente incompatibles con la nueva ordenación: se considerarán como tales aquéllos que ocupen suelo destinado a sistemas generales de cualquier tipo, red viaria, parques, jardines, espacios libres, equipamientos, servicios, dotaciones públicas o viviendas de protección pública, o que aún no ocupando este suelo impidan la efectiva ejecución de los usos públicos previstos, o aquéllos que superen en más de una planta la altura máxima permitida por las ordenanzas, o provoquen riesgos graves de erosión, deslizamiento o inundación de los terrenos colindantes. En estos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente, podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pensara realizar.

b) Edificios e instalaciones que resulten sólo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: se considerarán como tales los que no entren en los casos anteriores, y en ellos se podrán realizar obras de consolidación o mejora, siempre que no impliquen aumento de la altura ni del volumen edificado existente y contribuyan a una mayor adecuación a las ordenanzas de edificación o a la integración ambiental y paisajística del edificio en su entorno.

2. En cualquier caso, se podrá autorizar la demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.

#### Artículo 6. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia del PGOU, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales, en los términos del artículo 34 de la LOUA, en las siguientes condiciones:

a) Deberá estar justificada su necesidad y su carácter provisional, y no entorpecer la ejecución de las determinaciones del PGOU.

b) La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las citadas condiciones en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

c) Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

#### Artículo 7. Vigencia, revisión y modificación.

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida, salvo su innovación por las causas y bajo las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.

2. La innovación del PGOU se sujetará a las condiciones y trámites que se establecen en los artículos 36 al 38 de la LOUA, y se podrá llevar a cabo mediante su revisión o su modificación. Se entiende como revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU, o bien la alteración sustancial de sus determinaciones de ordenación estructural.

Se entiende como modificación, cualquier otra alteración de la ordenación establecida en el PGOU que no entre en estos supuestos.

3. Procederá la revisión del PGOU cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando transcurran 8 años contados a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

b) Si se aprobase un plan o norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.

c) Si se produjera un crecimiento o disminución de la población del municipio que divergiera sustancialmente de las previsiones del PGOU.

d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del PGOU en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos, o cuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres fueran insuficientes.

e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones de ordenación estructural del PGOU.

f) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del PGOU, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO

#### CAPÍTULO 1

##### Clasificación y Calificación del Suelo

###### Artículo 8. Clasificación del suelo.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, a efectos del régimen jurídico del suelo y en virtud de lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en los artículos 7 al 11 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, clasifica el territorio perteneciente al término municipal de Villanueva de San Juan en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

###### Artículo 9. Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitados como tales en los Planos de Ordenación núm. 1 y 2, por reunir los requisitos a tal efecto establecidos en el artículo 45 de la LOUA, diferenciándose las siguientes subclases:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que cumplen los requisitos que se establecen en el artículo 45.2.a.

b) Suelo urbano no consolidado, que incluye los terrenos que cumplen los requisitos que se establecen en el artículo 45.2.b.

###### Artículo 10. Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados en los Planos de Ordenación núm. 1 y 2, al reunir los requisitos establecidos por el artículo 47 de la LOUA. El suelo urbanizable se divide en las siguientes subclases:

a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que reúnen las condiciones que se establecen en el artículo 47.b.

b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los terrenos que reúnen las condiciones que se establecen en el artículo 47.c.

###### Artículo 11. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos así clasificados en el Plano de Ordenación núm. 8, por entrar en alguno de los supuestos definidos en el artículo 46 de la LOUA, distinguiéndose los siguientes subtipos:

a) Suelo no urbanizable de especial protección, que comprende los terrenos que reúnen las condiciones de los artículos 46.2.a y 46.2.b.

b) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural, que incluye los terrenos que cumplen los requisitos del artículo 46.2.c.

###### Artículo 12. Calificación del suelo.

1. A efectos de su destino en la ordenación urbana y del carácter público o privado de la actividad que se prevea situar, los terrenos del municipio se califican según las siguientes categorías:

###### SISTEMAS:

###### A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- A.1. Carreteras.
- A.2. Caminos Rurales.
- A.3. Vías Urbanas Básicas.

###### B) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- B.1. Vías Pecuarias.
- B.2. Parques Rurales.
- B.3. Parques Urbanos.

###### C) SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS:

- C.1. Equipamientos Educativos.
- C.2. Equipamientos Deportivos.
- C.3. Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social.

- C.4. Cementerio.

###### D) SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

- D.1. Ríos y Arroyos.

###### E) SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:

- E.1. Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
- E.2. Estación Depuradora Aguas Residuales y Colectores.
- E.3. Conducciones y Transporte Combustibles y sus Instalaciones Complementarias.
- E.4. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Estaciones Transformadoras.

###### F) SISTEMA LOCAL VIARIO Y DE APARCAMIENTO.

###### G) SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

###### H) SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

###### I) SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES EN GENERAL.

###### ZONAS:

###### A) EN SUELO URBANO:

- 1. Zona de Casco Tradicional.
- 2. Zona de Ensanche.
- 3. Zona de Industria y Servicios de Tipo I.
- 4. Zona de Industria y Servicios de Tipo II.

###### B) EN SUELO URBANIZABLE:

- 5. Zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado
- 6. Zona de Extensión Industrial y de Servicios

###### C) EN SUELO NO URBANIZABLE:

- 7. Zona de Protección del Embalse de La Puebla de Cazalla.
- 8. Zona de Protección de Carreteras.
- 9. Zona de Protección del Cementerio.
- 10. Zona de Protección del Oleoducto Arahál-Málaga.
- 11. Zona de Protección del Río Corbones.
- 12. Zona de Protección de Vías Pecuarias.

13. Zona de Protección del Complejo Serrano del Pinalejo.
14. Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.
15. Zona Rural.

2. Los sistemas son los elementos que configuran la estructura del territorio, y comprenden los terrenos de uso público y titularidad en general también pública, que integran la red de espacios públicos, las parcelas destinadas a servicios públicos, y las redes especializadas de infraestructuras y servicios.

3. Las zonas son los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las determinaciones de esta normativa y una vez cumplidas las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, puedan ejercer sus facultades dominicales en materia de edificación y uso del suelo.

4. Los ámbitos de cada una de las zonas y sistemas son los reflejados en los Planos de Ordenación del PGOU.

## CAPÍTULO 2

### Régimen de las distintas clases de suelo

#### SECCIÓN 1.ª Principios Generales

Artículo 13. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La clasificación del suelo y restantes determinaciones del planeamiento vinculan los terrenos, construcciones, edificios e instalaciones a los usos y destinos previstos y definen la función social de la propiedad que establecen la Constitución Española y la LOUA.

2. La ordenación urbanística no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la ley y de conformidad con el régimen de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

Artículo 14. Solar. Presupuestos de la edificación.

1. Para poder edificar las parcelas o solares, en virtud de lo dispuesto en el artículo 148 de la LOUA, se requerirán los siguientes presupuestos:

a) Tener establecida la ordenación pormenorizada de suelo y cumplidos los deberes legales de la propiedad del suelo que se enumeran en los artículos siguientes de este capítulo.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización, o en su caso la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los casos previstos en la LOUA, que se enumeran en los artículos siguientes.

2. Para que una parcela del suelo urbano tenga la condición de solar, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener acceso por vía urbana pavimentada.

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

c) Contar con evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Tener señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Artículo 15. Derechos y deberes urbanísticos de los propietarios del suelo.

Los propietarios del suelo, en el orden urbanístico, tienen los derechos y deberes que, en función del régimen urbanístico de la clase de suelo en la que se sitúan sus terrenos, se definen en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 16. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo se cumplirán según el orden de prioridades y plazos que establece el PGOU, los que se definan posteriormente en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo, o se establezcan por el Ayuntamiento en los expedientes de delimitación de unidades de ejecución y en las licencias de obras; y, subsidiariamente, en los que establezca la legislación urbanística. El incumplimiento de dichos plazos podrá dar lugar a las siguientes alteraciones del régimen urbanístico de los terrenos:

a) Cambio del sistema de actuación mediante el procedimiento establecido en los artículos 109 y 110 de la LOUA.

b) Caducidad de las licencias municipales y, en su caso, declaración en situación de venta forzosa, según el artículo 141 de estas Normas Urbanísticas y el artículo 173 de la LOUA.

Artículo 17. Reserva de terrenos para viviendas de protección pública.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10.1.b.a de la LOUA, en los ámbitos o sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable cuyo uso característico sea el residencial, se deberá reservar al menos el 30% del aprovechamiento objetivo para destinarlo a viviendas de protección pública, tal como se definen en el Decreto 202/2003 de la Junta de Andalucía. Dicha garantía se alcanza asignando en cada uno de los ámbitos una superficie destinada a viviendas mayor del 30% de la superficie neta residencial del ámbito, sobre la que se aplican unas condiciones de edificabilidad comunes a toda la Unidad de Actuación.

Artículo 18. Aprovechamiento urbanístico del subsuelo.

El uso urbanístico del subsuelo se sujetará a las determinaciones de este PGOU, quedando en todo caso subordinado a las exigencias del interés público, a las necesidades de implantación de redes de instalaciones o equipamientos y a la protección del patrimonio arqueológico; presumiéndose que su aprovechamiento será público en caso de que el PGOU no establezca expresamente su carácter privado.

Artículo 19. Deberes de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, estando obligados a realizar o costear los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, en la forma que se establece en el artículo 155 de la LOUA.

2. Al mismo tiempo, estarán obligados a integrarse en entidades urbanísticas para la conservación de las obras de urbanización, cuando sus terrenos estén incluidos en una unidad de ejecución o ámbito en el que el planeamiento así lo disponga, tal como se establece en el artículo 153 de la LOUA.

Artículo 20. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la administración urbanística competente; debiendo reflejarse en los títulos y registros públicos en la forma que se establece en el artículo 21 de la LRSV.

## SECCIÓN 2.ª Régimen Urbanístico de Cada Clase de Suelo

### Artículo 21. Régimen del suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable tan sólo se podrán realizar las obras e instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y análogas de los terrenos, así como los edificios necesarios para el normal funcionamiento de estas actividades, la vivienda unifamiliar vinculada y necesaria para ellas, los edificios propios del hábitat rural diseminado y los necesarios para la construcción y mantenimiento de las obras públicas, y aquellas actuaciones de interés público que se autoricen previa aprobación de un proyecto de actuación o de un plan especial; en la forma en que se dispone en los artículos 83 al 117 de estas Normas Urbanísticas y el artículo 52 de la LOUA, y con las limitaciones que para el suelo no urbanizable de especial protección se establecen en los mencionados artículos.

### Artículo 22. Régimen del suelo urbanizable.

1. En los terrenos del suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado clasificado por el PGOU, hasta que no cuente con ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse construcciones y obras provisionales o de interés público en la forma como se establece en el artículo 53 de la LOUA.

2. Cuando se apruebe el plan parcial que establezca la ordenación pormenorizada, el régimen urbanístico será el siguiente:

a) Los terrenos quedarán afectados al proceso urbanizador y edificatorio del sector, así como al cumplimiento de los deberes de distribución justa de cargas y beneficios entre los propietarios y otros que se establecen en el artículo 51 de la LOUA, en el marco de la unidad de ejecución y del sistema de actuación que se fijen al efecto.

b) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se sitúen, bajo la condición del cumplimiento de los deberes que les correspondan.

c) Quedarán afectados a la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento y al destino previsto en el planeamiento, los terrenos siguientes:

a) La superficie total de los sistemas generales y locales destinados a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, instalaciones deportivas y otros equipamientos y servicios que el PGOU prevea como de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponde al Ayuntamiento; salvo que se disponga el pago de su equivalente en metálico en los supuestos previstos en la ley.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento; salvo cuando se sustituya por su equivalente económico en los supuestos previstos en la Ley.

d) No será posible la realización de ningún acto de edificación o de implantación de usos hasta que no se hayan finalizado las obras de urbanización, si bien se podrá realizar simultáneamente la urbanización y la edificación cuando se den las circunstancias que se enumeran en el artículo 55.1 de la LOUA.

3. En el suelo urbanizable no sectorizado, previamente a la aprobación del plan parcial, deberán establecerse los requisitos para su incorporación a los procesos de urbanización mediante el pertinente plan de sectorización, en los términos que se definen en el artículo 12 de la LOUA.

Artículo 23. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable sectorizado que clasifica este PGOU, y a efectos de lo dispuesto en los artículos 58 al 65 de la LOUA, se establece la siguiente área de reparto y su aprovechamiento medio:

#### ÁREA DE REPARTO 1.

Uso predominante:	Industria y Servicios
Superficie:	-
Sistemas generales:	-
Zonas:	36.902 m <sup>2</sup>
Total:	36.902 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,40

#### Artículo 24. Régimen del suelo urbano no consolidado.

Todo el suelo urbano no consolidado que delimita el PGOU de Villanueva de San Juan está sujeto a desarrollo de su ordenación mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo y a actuación mediante delimitación de unidades de ejecución, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 55 de la LOUA, su régimen urbanístico será el mismo que el previsto en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas para el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 25. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado, y a efectos de lo dispuesto en los artículos 58 al 65 de la LOUA, se establecen las siguientes Áreas de Reparto y aprovechamientos medios:

#### ÁREA DE REPARTO 1a.

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	14.440 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,45

#### ÁREA DE REPARTO 1b.

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	8.250 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,45

#### ÁREA DE REPARTO 2.

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	15.913 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,45

#### ÁREA DE REPARTO 3.

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	11.037 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,45

#### ÁREA DE REPARTO 4.

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	2.900 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,45

#### ÁREA DE REPARTO 5.

Uso predominante:	Residencial.
Superficie:	5.209 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,45

#### ÁREA DE REPARTO 6

Uso predominante:	Industria y Servicios.
Superficie:	12.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	0,45

#### Artículo 26. Régimen del suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano consolidado, los terrenos quedan vinculados a la edificación y al destino que establece el PGOU, y los propietarios tienen derecho a materializar el aprovechamiento objetivo que el propio PGOU defina para sus terrenos, siempre que hayan cumplido con los deberes que les sean de aplicación de entre los que establece el artículo 51 de la LOUA. Se establece para toda actuación en suelo urbano una densidad global de 40 viv/ha.

## TÍTULO III

## ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1

## Regulación de los Sistemas

## SECCIÓN 1.ª Normas Generales

Artículo 27. Sistemas generales: definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.

2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:

## A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- A.1. Carreteras.
- A.2. Caminos Rurales.
- A.3. Vías Urbanas Básicas.

## B) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- B.1. Vías Pecuarías.
- B.2. Parques Rurales.
- B.3. Parques Urbanos.

## C) SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS:

- C.1. Equipamientos Educativos.
- C.2. Equipamientos Deportivos.
- C.3. Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social.

## C.4. Cementerio.

## D) SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

## D.1. Ríos y Arroyos.

## E) SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:

- E.1. Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
- E.2. Estación Depuradora Aguas Residuales y Colectores.
- E.3. Conducciones y Transporte Combustibles y sus Instalaciones Complementarias.
- E.4. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Estaciones Transformadoras.

Artículo 28. Sistemas locales: Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones a nivel de barrio o de sector urbano.

2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:

## A) VÍAS URBANAS LOCALES.

## B) JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO DE NIÑOS.

## C) EQUIPAMIENTOS LOCALES:

- C.1. Equipamientos Educativos.
- C.2. Equipamientos Deportivos.
- C.3. Otros Equipamientos Locales.

## D) DOTACIONES LOCALES SIN USO ESPECÍFICO.

Artículo 29. Terrenos incluidos.

Forman parte de los sistemas, tanto aquellos terrenos que estén calificados y delimitados como tales en los Planos de Ordenación, como aquéllos de cesión gratuita con destino a dotaciones y espacios públicos que delimiten los planes parciales y estudios de detalle.

Artículo 30. Régimen jurídico de los sistemas.

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determine el Plan General de Ordenación Urbanística.

2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.

3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita u ocupación directa, según lo establecido en los artículos 139 al 142 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el Ayuntamiento de Villanueva de San Juan o la administración pública titular del servicio.

5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.

6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 140 de la LOUA.

7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en este PGOU. Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del Artículo 153 de la LOUA.

Artículo 30 bis. Condiciones constructivas de los edificios en los terrenos destinados a sistemas.

1. En los proyectos técnicos de los edificios que se construyan en los terrenos destinados a sistemas, además de cumplirse la normativa general relativa a edificación y específica del uso correspondiente al sistema, deberán contener un estudio geotécnico en el que se definan los condicionantes derivados de las características geotécnicas de los terrenos, en especial las relativas a las técnicas de cimentación más adecuadas para el edificio.

2. En particular, en el sistema general de equipamiento que se localiza en los terrenos ocupados por el antiguo Poli-deportivo, los edificios no podrán situarse a más de 50 m del Camino de Pruna ni a más de 25 m del talud que delimita la parcela por el oeste, además de cumplir el resto de determinaciones a las que se alude en el Apartado 1.

## SECCIÓN 2.ª Sistemas Generales

Artículo 31. Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el tráfico de vehículos y las comunicaciones interurbanas y territoriales, así como las vías urbanas básicas que estructuran el núcleo urbano, comunican sus partes entre sí y canalizan el tráfico. Dentro de este sistema se integran las carreteras, los caminos rurales más importantes y las vías urbanas básicas.

2. El Sistema General de Carreteras comprende los terrenos ocupados por la infraestructura, incluyendo la calzada y la franja de dominio público de 3 m a cada lado de la misma. En estos terrenos el uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía, y en otras disposiciones que la complementen o sustituyan.

3. El Sistema General de Caminos Rurales está formado por los caminos públicos que el PGOU considera más importantes, en el ancho que tengan o, si han desaparecido, en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de 5 m. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación ni uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.

4. El Sistema General de Vías Urbanas Básicas está formado por las calles principales del núcleo urbano, tanto las existentes como las previstas en el PGOU o las que pueda prever el planeamiento de desarrollo. En este sistema, los usos permitidos serán únicamente los de tráfico y estacionamiento de vehículos, tránsito de personas, y los usos provisionales que pueda autorizar el Ayuntamiento sin ningún tipo de edificación permanente.

#### Artículo 32. Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está formado por los parques, jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje, y permitir esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población, así como el tránsito de ganado; y está integrado por las vías pecuarias, los parques rurales y los parques urbanos.

2. El Sistema General de Vías Pecuarias está integrado por los elementos de la red de vías pecuarias catalogados por la Administración de la Junta de Andalucía, en todo el ancho de dominio público que según los establecido en la Ley de Vías Pecuarias de Andalucía, y el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, son los siguientes:

##### VEREDA DE OSUNA

Ancho legal: 20,89 m

Longitud aproximada: 7.000 m

##### VEREDA DE MOJÓN GORDO

Ancho legal: 20,89 m

Longitud aproximada: 4.500 m

##### ABREVADERO / DESCANSADERO DE LA FUENTE DEL SAUZ

Superficie aproximada: 1 ha

a) En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regularán por lo establecido en la mencionada legislación.

b) En el Plano de Ordenación núm. 8 se define el trazado alternativo de la Vereda de Osuna a su paso por el núcleo urbano, cuyos terrenos se sujetarán al mismo régimen de uso del suelo y edificación.

3. El Sistema General de Parques Rurales está integrado por las áreas situadas en el medio rural destinadas a acoger y ordenar las actividades de ocio en contacto con la naturaleza. En estas áreas sólo se permitirán los usos públicos de mereaderos, adecuaciones naturalísticas o recreativas y áreas de acampada. El Plano de Ordenación núm. 8 del PGOU define el Parque Rural del Río Corbones. El Ayuntamiento, mediante la redacción de un plan especial, podrá definir y ordenar otros elementos de este sistema cuando las circunstancias lo hagan necesario, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) No podrán comportar la desaparición de bosques o ejemplares arbóreos autóctonos ni el menoscabo de los valores ecológicos, paisajísticos o productivos.

b) El tamaño máximo de la actuación será de 5 Ha, y la edificación no podrá ocupar más del 1% de la superficie total.

c) El plan especial contemplará la justificación de la necesidad de la actividad y de la localización elegida, la ordenación completa de los usos, edificios, accesos, dotación de agua potable, electricidad, saneamiento y depuración de los vertidos y otras infraestructuras, y la descripción del impacto en el territorio, el medio físico y el paisaje y de las medidas correctoras para atenuarlo. Asimismo determinará la capacidad

de carga de la instalación, el modo de gestión de los residuos generados y las medidas para la no afectación de los elementos bióticos y la calidad de las aguas.

d) Las instalaciones cumplirán las determinaciones del artículo 26 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. Si se trata de áreas de acampada, deberán cumplir las previsiones de la normativa estatal y autonómica de turismo relativa a esta actividad.

e) En los trabajos de jardinería y repoblación forestal de los sistemas de parques rurales se emplearán especies pertenecientes a la serie climática correspondiente a la zona.

4. El Sistema General de Parques Urbanos está integrado por los espacios libres situados en el núcleo urbano o en su perímetro que sirven a las necesidades de su población en general. Los usos permitidos serán los de esparcimiento, paseo y juego, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas. La urbanización será en general a base de vegetación y arbolado, aunque se permitirán pistas deportivas siempre que no ocupen más del 25% de la superficie total.

#### Artículo 33. Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos.

1. Constituyen el Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos, los terrenos destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de administración pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos y servicios de interés público y social, y el servicio de cementerio.

2. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Educativos sólo se admitirán los usos públicos docentes y las edificaciones vinculadas a ellos, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

3. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Deportivos sólo se admitirán los usos públicos deportivos y las edificaciones vinculadas, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

4. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social se permitirán todos los usos de dotaciones y servicios urbanos relacionados en el apartado 1 y la edificación vinculada a ellos, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

5. En los terrenos calificados como Sistema General de Cementerio se admitirá el uso de cementerio municipal y el de parques y jardines urbanos.

#### Artículo 34. Sistema General de Ríos y Arroyos.

1. Constituyen el Sistema General de Ríos y Arroyos los cauces y márgenes de los arroyos, los embalses, y otros bienes integrantes del Dominio Público Hidráulico según quedan definidos en la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2. En estos terrenos el régimen de uso del suelo y edificación será el que establecen estas disposiciones y los planes que las desarrollen, incluyendo la obligación de obtener autorización del organismo de cuenca previa al otorgamiento de la licencia municipal, para los que se pretendan desarrollar en las franjas de servidumbre y policía definidas en dichas normativas.

#### Artículo 35. Sistema General de Infraestructuras Técnicas.

1. El Sistema General de Infraestructuras Técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y tratamiento de residuos sólidos.

2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: embalse, conducciones y depósitos abastecimiento de agua, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, conducciones de transporte de combustible, y líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica.

3. Se consideran afectos a la calificación de sistema de infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la legislación.

4. En los terrenos calificados como sistema de infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento.

### SECCIÓN 3.ª Sistemas Locales

#### Artículo 36. Sistema Local de Red Viaria y Aparcamiento.

1. Forman parte del Sistema Local de Red Viaria y Aparcamiento las calles existentes o previstas por el PGOU o por los planes parciales y especiales y estudios de detalle que los desarrollen, que no estén incluidas en el Sistema General de Vías Urbanas Básicas.

2. En estos terrenos sólo se podrán dar los usos de infraestructura viaria y de aparcamiento tal como vienen definidos y regulados en el artículo 31.4 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 37. Sistema Local de Jardines y Áreas de Juego de Niños.

1. El Sistema Local de Jardines y Áreas de Juego de Niños está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población de cada una de las barriadas o partes del núcleo urbano, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los Planos de Ordenación del PGOU como los que prevean con este fin los planes parciales y estudios de detalle.

2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos con su edificación complementaria, tal como viene regulado en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 38. Sistema Local de Equipamientos.

1. El Sistema Local de Equipamientos está integrado por los terrenos destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales y religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en el PGOU, como los que califiquen los planes parciales y estudios de detalle que lo desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos y el resto de equipamientos locales.

2. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Educativos sólo se podrán localizar usos docentes, tal como se regulan en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

3. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Deportivos sólo se podrán localizar usos deportivos tal como se regulan en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

4. En los terrenos calificados como Sistema Local de Otros Equipamientos Locales, se podrán dar usos de dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos, tal como se regulan en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 39. Sistema Local de Dotaciones en General.

1. El Sistema Local de Dotaciones en General está integrado por los terrenos que el PGOU reserva para acoger usos de jardines, áreas de juego de niños o equipamientos de carácter local tal como se definen en los artículos 37 y 38 de estas Normas Urbanísticas.

2. En estos terrenos, será el planeamiento de desarrollo el que definirá el uso específico de espacio libre o equipamiento en función de las necesidades y de los requerimientos de cesiones que sean aplicables al ámbito en el que se sitúen.

## CAPÍTULO 2

### Regulación Del Suelo Urbano.

#### SECCION 1.ª Normas Generales

##### Subsección 1.ª Disposiciones Generales

#### Artículo 40. Norma Básica.

1. Los actos de parcelación, utilización del suelo y de los edificios, urbanización de las calles, y construcción, sustitución o reforma de edificios en el suelo urbano del municipio de Villanueva de San Juan, se regirán por las determinaciones de este capítulo, en el que se establece su ordenación pormenorizada, junto con los Planos de Ordenación del PGOU.

2. Además, les serán de aplicación el resto de leyes y normas relativas a edificación, urbanización y actividades.

##### Subsección 2.ª Normas Generales de Parcelación.

#### Artículo 41. Condiciones generales de parcelación.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que forma una unidad catastral, y por parcelación la división de parcelas para formar otras de menor dimensión.

2. En el suelo urbano, las parcelaciones deberán contar con licencia municipal, para cuya obtención se deberá presentar al Ayuntamiento un proyecto de parcelación tal como se define en el artículo 132 de estas Normas Urbanísticas.

3. Todo acto de edificación o uso del suelo deberá de referirse a una parcela determinada e identificada en el plano.

4. Para que una parcela sea edificable deberá reunir las condiciones siguientes:

a) Cumplir los presupuestos previos a la edificación que se establecen en el artículo 14 de estas Normas Urbanísticas.

b) Tener las dimensiones mínimas que se establecen en las normas de zona de la Sección 2.ª, de este Capítulo.

##### Subsección 3.ª Normas Generales de Uso

#### Artículo 42. Uso de vivienda.

1. El uso de vivienda es el de aquellos edificios que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, y vivienda plurifamiliar cuando se sitúan dos o más con acceso y elementos comunes.

2. Las viviendas deberán tener acceso directo desde la calle o espacio público, y tener al menos dos estancias con frente y luces a dicha calle, considerándose como estancias el comedor, el estar o los dormitorios.

3. Las viviendas podrán situarse en planta de piso o planta baja, prohibiéndose su localización en sótanos o semi-sótanos.

4. Las viviendas deberán cumplir las dimensiones y programa mínimo que establezca la normativa aplicable, y como mínimo las siguientes:

1 sala de estar-comedor de 18 m<sup>2</sup> como mínimo.

1 dormitorio de 10 m<sup>2</sup> como mínimo.

1 cocina de 6 m<sup>2</sup> como mínimo.

1 aseo-WC de 3 m<sup>2</sup> como mínimo.

En el caso de apartamentos con una sala que integre cocina, comedor y estar, la superficie mínima de esta dependen-

cia será de 20 m<sup>2</sup>. Las restantes habitaciones tendrán 6 m<sup>2</sup> de superficie como mínimo, y los pasillos deberán tener un ancho igual o superior a 0,80 m. Toda pieza habitable (sala, dormitorios y cocina) deberá disponer de ventilación e iluminación por huecos que den a fachada o a patio de luces, de una superficie no inferior a 1/8 de la planta de la pieza.

5. Los accesos comunes cumplirán las normas de seguridad y supresión de barreras arquitectónicas, no pudiendo haber escaleras o distribuidores de menos de 1,00 m de ancho ni puertas de menos de 0,80 m de ancho.

6. Las viviendas deberán contar como mínimo con instalaciones de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente, adecuadas a los reglamentos y normas técnicas aplicables.

7. Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos viviendas deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. Se exceptúan los edificios que tengan acceso exclusivamente por una calle peatonal o de ancho inferior a 3,5 m.

Artículo 43. Uso de industria.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor. Dentro de este uso se definen dos categorías:

a) Categoría 1.<sup>a</sup> Comprende los talleres artesanales, talleres de reparación, pequeñas industrias y almacenes, cuya actividad no comporte peligro ni riesgo para la población ni origine molestias que no puedan ser corregidas, y no estén incluidas en los Anexos 1 ó 2 de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía ni en los Anexos A ó B del Reglamento de Calidad del Aire, y tengan menos de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

b) Categoría 2.<sup>a</sup> Comprende las industrias no incluidas en la categoría anterior, cuya actividad no comporte peligro ni riesgos para la población ni estén incluidas en el Anexo 1 de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Las industrias de Categoría 1.<sup>a</sup>, podrán situarse en planta baja compartiendo un edificio con una vivienda, o en un edificio de uso exclusivo industrial, en cualquier calificación de suelo. Las de Categoría 2.<sup>a</sup> deberán situarse en suelo de calificación industrial o fuera del suelo urbano bajo las condiciones establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

3. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la calle. Las industrias de Categoría 2.<sup>a</sup>, dispondrán de plazas de aparcamiento dentro de la parcela a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

4. Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar los límites que se establecen en el Reglamento de Calidad del Aire. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente; y se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental que sean de aplicación.

5. En orden a garantizar la adecuada protección del medio ambiente, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá,

en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

b) Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

Temperatura	20 °C
ph	5,5-9,5
Sólidos en suspensión	300 mg/l
Materias sedimentables	2 ml/l
Sólidos gruesos	Ausentes
DBO5	300 mg/l
DQO	500 mg/l
Color	Inapreciable en disolución 1/40
Aluminio	2 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Bario	20 mg/l
Boro	10 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cromo III	4 mg/l
Cromo IV	0,5 mg/l
Hierro	10 mg/l
Manganeso	10 mg/l
Níquel	10 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l
Plomo	0,5 mg/l
Selenio	0,1 mg/l
Estaño	10 mg/l
Cobre	10 mg/l
Zinc	20 mg/l
Cianuros	1 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Sulfuros	2 mg/l
Sulfitos	2 mg/l
Sulfatos	2.000 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Fósforo total	20 mg/l
Amoniaco	50 mg/l
Nitrógeno nítrico	20 mg/l
Aceites y grasas	40 mg/l
Fenoles	1 mg/l
Aldehidos	2 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,05 mg/l

c) En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento, se exigirá en proyecto conforme a la Directiva 76/464 que establece unas características de los parámetros de vertido, equivalente a la Tabla 3<sup>a</sup> del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

d) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y / o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un plan de gestión de residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

e) Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones

que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos: Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos; y la Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados.

#### Artículo 44. Uso terciario.

1. Este uso comprende las actividades de venta al por menor de productos y de prestación de servicios al público por parte de personas o empresas con ánimo de lucro, distinguiéndose los siguientes subtipos:

a) Comercio y oficinas, incluyendo tiendas y bazares de venta al público al por menor, bares, restaurantes, cafeterías y similares, servicios personales tipo peluquerías, lavanderías y similares, y oficinas bancarias, despachos de profesionales, farmacias, etc.

b) Hospedaje, incluyendo hoteles, hostales y otros negocios que incluyen alojamiento de personas.

c) Espectáculos y salas de reunión, incluyendo discotecas, cines, teatros y otros edificios para actividades de ocio y relación entre las personas.

d) Garajes y aparcamientos, que comprenden el uso de estacionamiento de vehículos.

e) Gasolineras, que comprenden la actividad de suministro de carburante.

2. Los usos de comercio y oficinas se podrán localizar en general en el suelo urbano, siempre que cumplan las normas de seguridad contra incendios y otras aplicables en razón de la actividad.

3. El uso de hospedaje se podrá situar en el suelo urbano en edificios de uso exclusivo, debiendo sujetarse a la normativa sectorial de turismo y otras aplicables en razón de la actividad.

4. El uso de espectáculos y salas de reunión se situará preferentemente en las zonas de uso no residencial, aunque podrá autorizarse en zonas residenciales siempre que se trate de edificios de uso exclusivo y se tomen las medidas de atenuación del impacto acústico necesarias para que no se superen los límites establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire.

5. Los garajes y aparcamientos se podrán situar en el suelo urbano, en planta baja o planta sótano. Tendrán una entrada desde la calle, que se prolongará en una superficie de piso horizontal hasta una profundidad mínima de 3 m a partir de la alineación de fachada. En los garajes de más de 2 plazas, la superficie mínima incluyendo las áreas de acceso y maniobra será de 25 m<sup>2</sup> por plaza.

6. Las gasolineras se situarán en zonas de uso no residencial, y en todo caso deberán cumplir las distancias a los edificios y otras normas de seguridad establecidas por la normativa que regula la actividad.

7. Los usos terciarios deberán adecuarse a las medidas que establezca el procedimiento de prevención ambiental que corresponda. Asimismo, deberán contar con plazas de aparcamiento dentro de la parcela, a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

8. Para la autorización de usos terciarios que ocupen una superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, el proyecto técnico deberá contener, además de los datos habituales, un estudio del impacto del edificio en la estructura urbana preexistente, las redes infraestructurales y el paisaje urbano y rural de su entorno, así como la definición y presupuestación de las medidas para su correcta integración urbanística y paisajística.

#### Artículo 45. Uso agropecuario.

1. Se entiende por uso agropecuario el vinculado a la explotación de recursos vivos: explotación forestal, agricultura, ganadería y otros similares.

2. En el suelo urbano, con carácter general y siempre que no lo prohíba la normativa de zona, se podrán situar los siguientes usos agropecuarios:

a) Almacenes de herramientas y productos agrarios que no produzcan molestias a la población y garajes de maquinaria agrícola.

b) Pequeños establos, cuadras y corrales de carácter familiar, hasta un máximo de 2 cabezas de ganado equino, 25 conejos y 25 aves.

Las vaquerías, granjas o establos no incluidos en estos tipos, se deberán situar fuera del suelo urbano en las condiciones establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

3. Estos usos se podrán situar solamente en el patio trasero de los edificios, y siempre que sea posible deberán tener un acceso independiente distinto al de la vivienda.

#### Artículo 46. Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos.

1. Se consideran comprendidos en el uso de dotaciones públicas y servicios urbanos, a los de esparcimiento y recreo de la población y dotación de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos, y otros necesarios para su bienestar, así como los servicios necesarios para la administración del municipio.

2. A efectos de su regulación, se consideran dos tipos de usos de dotaciones públicas y servicios urbanos:

a) Usos no edificados: se incluyen los usos de parques y jardines urbanos, áreas de recreo y juego de niños, campos de deportes y otros que precisen de muy escasa edificación.

b) Usos edificados: comprende los equipamientos, servicios urbanos y otros usos que requieran para su funcionamiento de un grado de edificación importante.

3. Los usos públicos no edificados se podrán implantar en los terrenos reservados para tal finalidad por el PGOU o en las zonas que su normativa lo permita; y se proyectarán de acuerdo con su función, los criterios del buen diseño las normas técnicas de la administración competente; no pudiendo tener edificaciones fijas que ocupen más del 10% de la superficie de la parcela.

4. Los usos públicos edificados se implantarán en los terrenos destinados a tal fin por el PGOU o en las zonas en las que lo permita su normativa; y se proyectarán de acuerdo con las normas de la administración educativa, sanitaria u otras competentes o, en su defecto, las normas de la zona contigua, no pudiendo superar la altura máxima aplicable en dicha zona, excepto si ello es imprescindible para la funcionalidad del uso previsto, en cuyo caso se definirán las condiciones de volumen mediante la tramitación de un estudio de detalle. Además, se cumplirán las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental que sean aplicables.

#### Subsección 4.ª Normas Generales de Edificación

##### Artículo 47. Concepto y normativa aplicable.

1. Se considerarán obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y los de sustitución, ampliación, reforma y conservación de edificios existentes.

2. En las obras de edificación serán de aplicación, además de las presentes Normas Urbanísticas, las normas generales relativas a acciones en la edificación, técnicas y materiales de la construcción, instalaciones técnicas, aislamiento, eficiencia energética, barreras arquitectónicas y otras de aplicación general a los edificios y obras de edificación.

**Artículo 48. Tipos de ordenación de la edificación.**

1. La edificación se podrá ordenar según el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, o según el tipo de ordenación de edificación exenta.

2. En el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, los edificios se situarán con la fachada principal en general sobre la alineación de la calle salvo los retranqueos permitidos, con las fachadas laterales formando pared medianera común con los edificios colindantes, y con la fachada posterior separada del fondo de la parcela de manera que quede un patio trasero. Pertenecen a este tipo tanto la trama urbana tradicional de casas entre medianeras como las nuevas implantaciones de viviendas o naves adosadas.

3. En el tipo de ordenación de edificación exenta los edificios se situarán de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos de construcción comunes y guardando distancias a los linderos. Una variedad de este tipo es la edificación pareada, en las que las casas se adosan de 2 en 2 formando una pared medianera común. Pertenecen a este tipo las nuevas implantaciones de viviendas de tipo chalet o las naves u otras edificaciones que se sitúen aisladas y rodeadas de jardín.

**Artículo 49. Ocupación de la parcela por la edificación.**

Las edificaciones se situarán dentro de parcela según las condiciones de ocupación y distancia a los linderos que establezca la normativa de zona. Además de la edificación principal, se podrán levantar construcciones auxiliares para usos de garaje, guarda de aperos, cuadras, lavaderos, etc., siempre que no ocupen más del 10% de la parcela, no tengan más de 1 planta y 4 m de altura y se distancien como mínimo 3 m de la edificación principal. El espacio no edificado de la parcela se destinará a jardín, uso deportivo no edificado, aparcamiento, almacenaje o uso agropecuario cuando lo permita la normativa de zona.

**Artículo 50. Planta baja.**

Se considerará planta baja aquélla por la que se accede directamente al edificio desde la calle. Su pavimento no podrá situarse por encima de 80 cm medidos desde la cota rasante de la calle con los criterios de medición del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas; y su altura interior, medida desde el pavimento hasta el techo, no podrá ser menor de 2,50 m ni mayor de 4 m, excepto en las zonas industriales en donde se podrá superar esta altura hasta el máximo permitido por la normativa de zona.

**Artículo 51. Planta piso.**

Se considerarán plantas piso aquéllas que se sitúen por encima de la planta baja. Su altura libre interior no será menor de 2,50 m.

**Artículo 52. Planta sótano.**

Se considerarán plantas sótano aquéllas situadas por debajo de la planta baja. Su altura libre interior no será menor de 2,20 m. y sólo se podrán destinar a uso de garaje-aparcamiento o a elementos de las instalaciones del edificio. Cuando se destinen a aparcamiento se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 43 de estas Normas Urbanísticas, relativo al uso de garajes y aparcamientos.

**Artículo 53. Altura de los edificios.**

1. Los edificios no podrán superar la altura máxima ni el número de plantas que se definan en las normas de zona.

2. La altura se medirá verticalmente, desde la cota rasante de la calle hasta la cara superior del último forjado o plano horizontal de arranque de la cubierta en los edificios situados en dicha alineación, y desde la cota de pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado o plano horizontal de arranque de la cubierta en los edificios que se sitúen de manera aislada en la parcela.

3. La cota rasante para la medición de la altura será la del punto medio de la línea de fachada siempre que la diferencia entre las rasantes más alta y más baja no sea superior a 1,50 m. Si es mayor, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable esta regla, midiéndose la altura en el punto medio de cada tramo.

4. Cuando se trate de edificios en esquina a 2 calles con diferente altura, se podrá volver con la altura mayor por la calle de menor altura, hasta 10 m para calles de menos de 8 m y hasta una vez y media el ancho de la calle para las de 8 m o más.

5. Cuando se trate de una parcela que tenga fachada a 2 calles opuestas con diferentes alturas, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el patio de manzana, o bien hasta la mitad geométrica de la parcela.

**Artículo 54. Construcciones por encima de la altura reguladora.**

Por encima de la altura reguladora máxima tan sólo se podrá construir:

a) La cubierta del edificio, cuando se trate de cubierta inclinada, con una altura máxima de 3 m. La buhardilla que quede bajo la cubierta podrá tener uso residencial siempre que forme parte de una vivienda situada en plantas inferiores, no pudiendo ser en ningún caso una vivienda independiente.

b) En caso de cubierta plana, una edificación cubierta, retranqueada como mínimo 3 m de la línea de fachada y con una altura máxima total de 3 m. Esta construcción se podrá dedicar a usos de desembarco de escalera, depósitos, instalaciones del edificio, etc., en cuyo caso no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la azotea; o a uso residencial siempre que forme parte de una vivienda situada en plantas inferiores no pudiendo en ningún caso formar una vivienda independiente, en cuyo caso podrá ocupar hasta el 30% de la superficie de la azotea.

c) Chimeneas, monteras, barandillas y otros elementos contruidos de escasa entidad.

d) Antenas, paneles solares y otras instalaciones que sirvan al edificio y precisen estar en la cubierta.

e) Silos, chimeneas, tolvas y otras instalaciones especiales cuando se trate de edificios industriales.

**Artículo 55. Vuelos, cuerpos salientes y elementos salientes.**

1. Cuerpos salientes: En general y salvo lo que establezca la normativa de zona, se podrán autorizar cuerpos salientes habitables tales como balcones, terrazas y otros similares, con las siguientes condiciones:

a) Deberán situarse a 3 m o más sobre la cota de la acera y a 1 m o más de la medianería.

b) El vuelo máximo será de 35 cm en las calles de ancho inferior a 9 m, de 50 cm en las calles de ancho entre 9 y 12 m, y de 75 cm en las calles de ancho igual o mayor a 12 m.

c) No se permitirán cerramientos de fábrica, debiendo cerrarse los balcones y terrazas con cerrajería metálica calada tradicional.

**2. Elementos salientes:**

a) Las jambas de portadas y de huecos, zócalos, antepechos y otros elementos decorativos, así como los escaparates de tiendas, podrán sobresalir de la alineación de la calle hasta 10 cm en las calles cuya acera tenga un ancho inferior a 1 m, y hasta 20 cm en las calles cuya acera tenga un ancho superior.

b) Las rejas voladas y molduras se podrán autorizar hasta un vuelo máximo de 30 cm cuando se sitúen a 3 m de altura como mínimo desde la acera, y siguiendo las normas del apartado anterior cuando se sitúen por debajo de esta altura.

**Artículo 56. Patios.**

1. Se podrán disponer patios de luces para proporcionar luz y ventilación a las piezas habitables del edificio, con una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro no inferior a 3 m.

2. Las cocinas, aseos y otras piezas no habitables podrán ventilar por patios de ventilación, cuya dimensión mínima será tal que permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro.

3. Los patios de luces y de ventilación no podrán ser abiertos a la vía pública.

**Artículo 57. Cubiertas.**

Las cubiertas de los edificios podrán ser planas de tipo azotea con terminación en fachada que preferentemente será de pretil ciego, o bien inclinadas de teja con una pendiente máxima del 50%. Excepcionalmente se podrán autorizar otros tipos de cubiertas cuando el tipo de actividad lo exija.

**Artículo 58. Medianeras.**

Los paños de paredes medianeras que queden vistos desde la calle o espacio público, deberán tratarse de manera que su aspecto sea tan digno como el de las fachadas.

**Artículo 59. Composición arquitectónica, materiales y acabados.**

1. Los edificios presentarán características tipológicas y estéticas adecuadas a su integración en el entorno en el que se sitúen. Por ello, la composición arquitectónica en general será la propia de la arquitectura tradicional del municipio para cada uso, y los materiales de acabado y colores que se empleen se extraerán de dicha arquitectura o, en su caso, contribuirán a la integración del edificio en el paisaje urbano y rural de su entorno.

2. Los edificios se construirán con materiales homologados, quedando prohibida la utilización de materiales de acarreo. Asimismo, se terminarán con pintura, ladrillo visto o revestimiento con elementos homologados, no permitiéndose el dejar vistos bloques de hormigón u otros elementos de construcción no adecuados a la función de terminación de los edificios.

**Artículo 60. Cercas y cerramientos.**

1. Las cercas y cerramientos de los solares o patios de las casas se adecuarán a las siguientes condiciones:

a) En zonas con tipología de edificación entre medianeras con alineación a vial, no podrán sobrepasar una altura de 2,50 m y se adecuarán, en cuanto a materiales y acabado, a las condiciones establecidas para las fachadas de los edificios.

b) En zonas con tipología de edificación aislada en la parcela, se resolverán con muro o valla opaca pintada o revestida hasta 1 m de altura y el resto hasta un máximo de 2,50 m con cerramiento vegetal, calado o transparente. Excepcionalmente, en caso de edificios no residenciales y cuando se justifique su necesidad por motivos de seguridad, se podrán construir vallas opacas hasta esta altura en las condiciones del apartado 1.a.

2. Los cerramientos, tanto los que den a las calles como los que limiten con zonas verdes o con el suelo no urbanizable, se tratarán con los mismos criterios y dignidad que las fachadas de los edificios, quedando totalmente prohibida la utilización de materiales de acarreo, así como bloques de hormigón u otros materiales sin revestir ni pintar.

**Artículo 61. Condiciones constructivas en relación con las características geotécnicas de los terrenos.**

1. En general, en todas las obras de edificación en el municipio se tendrá especialmente en cuenta los problemas de expansividad, movimientos, asentos y otros derivados de las

especiales características geotécnicas de los terrenos. Se recomienda la realización de estudios geotécnicos previos a las obras, que serán obligatorios en los casos de edificios de más de 2 plantas de altura o que tengan una superficie construida en planta baja mayor de 200 m<sup>2</sup>.

2. Además, en los edificios que se construyan en el suelo urbano no consolidado o en el suelo urbanizable, se cumplirán las condiciones constructivas particulares que se contienen en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

**Subsección 5.ª Normas Generales de Urbanización****Artículo 62. Red Viaria.**

1. Las calles tendrán las dimensiones y trazado que aparecen en los planos de ordenación del PGOU, aunque los planes parciales y estudios de detalle podrán introducir modificaciones en su trazado para adecuarlas mejor a la topografía o a las características físicas y de la propiedad, siempre que no se disminuya el ancho previsto ni se menoscabe su función en la estructura urbana.

2. Las calles de nueva creación que no estén dibujadas en los Planos de Ordenación, tendrán las dimensiones adecuadas a su función, y como mínimo las siguientes:

Calles peatonales: 6 m.

Calles secundarias en zonas residenciales: 10 m.

Calles principales en zonas residenciales: 12m.

Calles en zonas industriales: 12 m.

3. Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, y sin superar, salvo en casos excepcionales, la pendiente del 12%. El perfil transversal será el adecuado a la función de la vía y prevendrá la conducción y recogida de las aguas pluviales. El pavimento será el adecuado a la función de la vía. Todas las calles dispondrán de elementos de alumbrado público proyectados en función de las necesidades y cumpliendo las normas tecnológicas aplicables, y siempre que sea posible, de arbolado, que será obligatorio en las calles de más de 10 m de ancho.

4. Debido a las especiales características geotécnicas de los terrenos del municipio, en las obras de construcción de calles se minimizarán los movimientos de tierras, no disponiendo en ningún caso terraplenes sobre terrenos de relleno, coluviales o con reptaciones activas, ni desmontes o terraplenes de más de 5 m de altura o con una pendiente del talud superior al 50%. Será preferente la orientación de las calles en el sentido de la línea de máxima pendiente. Las calles dispondrán de un drenaje subsuperficial longitudinal bajo la cuneta, que deberá estar revestida y con imbornales suficientes en función de la escorrentía; así como de drenajes transversales cuando sea necesario. La salida de los drenajes se alejará en lo posible de la base de los terraplenes. En el dimensionado de los firmes se tendrá en cuenta la naturaleza expansiva de los terrenos, por lo que será necesario disponer de paquetes de firme más grandes.

5. El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación de barreras urbanísticas que establece el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía.

**Artículo 63. Abastecimiento de agua.**

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal autorizada por el Ayuntamiento; e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego.

2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos prevista y según los criterios y normativa técnica aplicables. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

#### Artículo 64. Saneamiento.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíben los vertidos directos a los cauces o al terreno.

2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, que se podrá integrar con el de evacuación de residuales en un sistema unitario, o bien establecer un sistema separativo cuando se trate de zonas con baja densidad de edificación o cuando se pretenda recoger las aguas pluviales en aljibes para su posterior utilización para el riego u otros usos compatibles. Para el cálculo de la sección de los desagües se realizará un estudio de las escorrentías superficiales y de las modificaciones de flujos que comportará la urbanización, de manera que no se produzcan inundaciones o encharcamientos.

3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1 m, siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En calles de más de 12 m se dispondrán colectores bajo ambas aceras.

4. Debido a las especiales características geotécnicas de los terrenos del municipio, en el trazado de los colectores se tendrá en cuenta esta problemática. Los colectores se trazarán en lo posible paralelamente a las líneas de drenaje naturales del terreno. Se dispondrán uniones flexibles entre tuberías, con cama de arena de entidad suficiente. Durante la excavación de las zanjas para la colocación de tuberías, los taludes provisionales no podrán ser verticales.

5. Cualquier residuo tóxico o peligroso que se pueda generar deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente: Ley de Residuos, Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos, Reglamento de Residuos de Andalucía y Orden de 28 de Febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados.

#### Artículo 65. Redes de energía y telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos previstas y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

2. La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de dicha compañía y cumpliendo las disposiciones legales, normas tecnológicas y ordenanzas al efecto. Los tendidos serán subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación en lo posible serán también subterráneos.

3. En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónica y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares del servicio.

Artículo 66. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, en cuya concesión el Ayuntamiento podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos.

### SECCIÓN 2.ª Normas Específicas por Zonas

#### Subsección 1.ª Zona de Casco Tradicional

#### Artículo 67. Definición.

Integran esta zona los terrenos de la primitiva implantación del núcleo urbano, en general anterior al S.XX, tal como se delimitan en el Plano de Ordenación núm. 3. En ellos, los objetivos de la ordenación son el mantenimiento de la trama urbana y los tipos arquitectónicos tradicionales, compatibles con la mejora de las condiciones de vida de la población y con la introducción de nuevos usos terciarios y turísticos de manera respetuosa con el paisaje urbano y rural preexistente.

#### Artículo 68. Condiciones de parcelación.

1. En general, en la zona de Casco Tradicional se mantendrá el parcelario existente a la fecha de aprobación de este PGOU. Estas parcelas se considerarán edificables sea cual sea su forma o dimensiones, si bien en las obras de nueva construcción o reforma las dependencias deberán cumplir los tamaños mínimos que se establecen en el artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.

2. Excepcionalmente, se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas en las siguientes condiciones:

a) Agregaciones de parcelas catastrales, cuando se justifique por la mejora de las condiciones de habitabilidad de una vivienda o por la implantación de un uso no residencial que lo haga necesario, y siempre que:

a) El número de parcelas agregadas sea de 3 como máximo.

b) La superficie resultante no supere el doble ni en más de 300 m a la mayor parcela de las agregadas.

b) Segregación de una parcela catastral en varias, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Longitud de fachada: 5 m como mínimo cuando se segregue en 2 parcelas, y 6 m como mínimo cuando se segregue en más de 2 parcelas.

b) Fondo de parcela: 8 m como mínimo.

c) Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 69. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

a) Vivienda, tal como se define en el artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.

b) Industria de Categoría 1.ª en las condiciones del artículo 43.

c) Usos terciarios de comercio y oficinas, hospedaje y garajes y aparcamientos tal como se definen en el artículo 44.

d) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.

e) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

#### Artículo 70. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras.

2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación.

3. Ocupación de la parcela:

a) Se podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de la parcela en planta piso y en planta baja de uso residencial, y el 100% de la parcela en planta baja cuando se trate de un uso no residencial.

b) La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle, permitiéndose los retranqueos solamente cuando se apliquen a un frente completo de manzana, sean de toda la fachada hasta una profundidad máxima de 3 m y se trate como jardín el espacio libre resultante.

c) Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en las parcelas de 10 m o más de ancho de fachada se podrán dejar pasillos de separación de un ancho mínimo de 2 m, siempre que se mantenga la continuidad del plano de fachada a calle con un muro como mínimo hasta el nivel de la planta baja y se traten como fachada a cargo del propietario las medianeras que queden vistas.

d) La superficie no edificada estará separada de la calle al menos una crujía, no podrá situarse por debajo de la rasante de la calle, se dedicará a los usos que se especifican en el Artículo 49 de estas Normas Urbanísticas, y sólo podrá cubrirse con monteras de cristal no transitables o con toldos, salvo los edificios auxiliares que se regulan en el dicho Artículo.

4. Altura: La altura máxima permitida en general será de 2 plantas y 7 m, medida según los criterios del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas. En los frentes de fachada correspondientes a los tramos de calle que se señalan a continuación, así como en el Plano de Ordenación núm. 3, se permitirá hasta una altura de 3 plantas y 10 m, y será obligatoria una altura de 2 plantas y 7 m. Los tramos son los siguientes:

- a) Avenida del Saucejo.
- b) Antigua Carretera de Morón.
- c) Puerta de Osuna.
- d) Plaza de la Iglesia.
- e) Calle Comandante Pérez, entre la Plaza Iglesia y la Calle Fuente Alta.

5. Composición arquitectónica:

a) Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, si bien los balcones no podrán ser corridos, debiendo ajustarse cada balcón a un hueco de manera que no superen un ancho de 30 cm a cada lado del mismo.

b) La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas. Por encima de la altura máxima se permitirán además las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54.

c) Los huecos en fachada se situarán de manera que la suma del ancho en cada planta no supere la mitad del ancho total de la fachada, y en lo posible se alinearán verticalmente. Las puertas de cocheras y garajes tendrán un ancho máximo de 3,5 m y se retranquearán del plano de fachada 15 cm como mínimo.

6. Materiales y colores:

a) Los materiales cumplirán con la norma general del artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.

b) Las fachadas se pintarán en colores claros, preferentemente el blanco, o se terminarán con ladrillo visto. Se prohíbe el revestimiento de fachadas con azulejos, gres, plaquetas cerámicas vidriadas, terrazos, mármol, granito y otros materiales

no tradicionales, excepto en los zócalos hasta 1 m de altura en los que se permitirá el uso de piedra natural o artificial así como el pintado en colores más oscuros que los de la fachada.

c) Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe de color marrón o rojo tradicional, prohibiéndose en esta zona el uso de planchas metálicas u otro tipo de materiales.

#### Subsección 2.ª Zona de ensanche

##### Artículo 71. Definición.

Esta zona comprende, por una parte, los terrenos de núcleo urbano desarrollados en épocas más recientes a partir del casco tradicional, con un parcelario en general mayor y una mayor diversidad de usos y tipologías; y por otra, los terrenos de borde de dicho núcleo que se clasifican como suelo urbano por estar así clasificados en el planeamiento anterior o por reunir los requisitos que para esta clasificación se establecen en la ley. En ellos, los objetivos de la ordenación son completar la estructura urbana mediante la previsión de sistemas viarios y dotacionales, albergar una parte del crecimiento residencial futuro del núcleo, permitir la implantación de tramas urbanas y tipos arquitectónicos más actuales sin romper con los valores de la arquitectura tradicional, permitir la implantación de viviendas sociales, y establecer una adecuada transición entre el núcleo urbano y el medio rural que lo rodea.

##### Artículo 72. Condiciones de parcelación.

1. En esta zona, para poder levantar nuevas edificaciones las parcelas habrán de cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Longitud de fachada: 6 m.
- b) Fondo de parcela: 10 m.
- c) Superficie: 120 m<sup>2</sup>.

2. Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes en otras que cumplan estos tamaños mínimos, y previa licencia municipal.

##### Artículo 73. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Vivienda, tal como se define en el artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.
- b) Industria de categoría 1.ª en las condiciones del artículo 43.
- c) Usos terciarios de comercio y oficinas, hospedaje y garajes y aparcamientos tal como se definen en el artículo 44.
- d) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.
- e) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

##### Artículo 74. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras.

2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el siguiente:

a) Suelo urbano consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación.

b) Suelo urbano no consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación, siempre que no se supere una edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo aplicada al ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a actuación de reforma interior.

3. Ocupación de la parcela:

a) Se podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de la parcela en planta piso y en planta baja de uso residen-

cial, y el 100% de la parcela en planta baja cuando se trate de un uso no residencial.

b) La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle, permitiéndose los retranqueos solamente cuando se apliquen a un frente completo de manzana, sean de toda la fachada hasta una profundidad máxima de 3 m y se trate como jardín el espacio libre resultante.

c) Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en las parcelas de 10 m o más de ancho de fachada se podrán dejar pasillos de separación de un ancho mínimo de 2 m, siempre que se mantenga la continuidad del plano de fachada a calle con un muro como mínimo hasta el nivel de la planta baja y se traten como fachada a cargo del propietario las medianeras que queden vistas.

d) La superficie no edificada estará separada de la calle al menos una crujía, no podrá situarse por debajo de la rasante de la calle, se dedicará a los usos que se especifican en el Artículo 46, y sólo podrá cubrirse con monteras de cristal no transitables o con toldos, salvo los edificios auxiliares que se regulan en el mencionado artículo.

4. Altura: La altura máxima permitida en general será de 2 plantas y 7 m, medida según los criterios del Art.53 de estas Normas Urbanísticas. En los frentes de fachada correspondientes a los tramos de calle que se señalan a continuación, así como en el Plano de Ordenación núm. 3, se permitirá hasta una altura de 3 plantas y 10 m, y será obligatoria una altura de 2 plantas y 7 m. Los tramos son los siguientes:

- a) Avenida del Saucejo.
- b) Antigua Carretera de Morón.
- c) Puerta de Osuna.

#### 5. Composición arquitectónica:

a) Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

b) La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas. Por encima de la altura máxima se permitirán además las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54.

c) Los huecos en fachada se compondrán de manera que armonicen con el ambiente urbano preexistente. Las puertas de cocheras y garajes tendrán un ancho máximo de 3,5 m y se retranquearán del plano de fachada 15 cm como mínimo.

#### 6. Materiales y colores:

a) Los materiales cumplirán con la norma general del artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.

b) Las fachadas se pintarán en colores claros, preferentemente el blanco, o se terminarán con ladrillo visto. Se prohíbe el revestimiento de fachadas con azulejos, gres, plaquetas cerámicas vidriadas, terrazos, mármol, granito y otros materiales no tradicionales, excepto en los zócalos hasta 1 m de altura en los que se permitirá el uso de piedra natural o artificial así como el pintado en colores más oscuros que los de la fachada.

c) Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe de color marrón o rojo tradicional, prohibiéndose en esta zona el uso de planchas metálicas u otro tipo de materiales.

### Subsección 3.ª Zona Industrial y de Servicios - Tipo I

#### Artículo 75. Definición.

Esta zona comprende los terrenos del suelo urbano ocupados o en proceso de ocupación por usos de industria, almacenaje, usos terciarios y de servicios a la carretera y otros usos no residenciales, en los que los edificios adoptan la tipología de naves entre medianeras.

#### Artículo 76. Condiciones de parcelación.

1. En esta zona, para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas habrán de cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Longitud de fachada: 10 m.
- b) Superficie: 200 m<sup>2</sup>.

2. Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes en otras que cumplan estos tamaños mínimos, previa licencia municipal.

#### Artículo 77. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Industria de Categorías 1.ª y 2.ª, en las condiciones del artículo 43 de estas Normas Urbanísticas.
- b) Usos terciarios de todos los tipos que se definen en el artículo 44.
- c) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.
- d) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

Se prohíbe en esta zona el uso de vivienda.

#### Artículo 78. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras.

2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el siguiente:

- a) Suelo urbano consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación.
- b) Suelo urbano no consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación, siempre que no se supere una edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo aplicada al ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a actuación de reforma interior.

3. Ocupación de la parcela: Se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle, y las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, o bien si se separan de ellos deberán dejar un pasillo de separación a los linderos de 3 m de ancho como mínimo, y deberán tratar como fachada la pared que quede vista.

4. Altura: Solamente se permitirá una planta, aunque podrá autorizarse una entreplanta que ocupe como máximo el 25% de la superficie de la planta baja. La altura máxima permitida será de 8 m, medidos según los criterios del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas.

#### 5. Composición arquitectónica:

- a) No se permitirán retranqueos ni vuelos.
- b) La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas. Por encima de la altura máxima se permitirán además las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54. Los silos y otras instalaciones especiales que superen una altura de 15 m se deberán separar de los colindantes una distancia no menor que la mitad de su altura.

6. Materiales y colores: Los materiales y colores cumplirán los criterios establecidos en el Artículo 59. Las cubiertas inclinadas podrán ser de materiales distintos de la teja, siempre que se pinten en colores oscuros que la imiten o armonicen con el entorno.

## Subsección 4.ª Zona Industrial y de Servicios - Tipo II

## Artículo 79. Definición.

Esta zona comprende los terrenos del suelo urbano ocupados o en proceso de ocupación por usos de industria, almacenaje, usos terciarios y de servicios a la carretera y otros usos no residenciales, en los que los edificios pueden adoptar la tipología de edificación entre medianeras o la tipología de edificación exenta.

## Artículo 80. Condiciones de parcelación.

1. En esta zona, para poder levantar nuevas edificaciones las parcelas habrán de cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Longitud de fachada: 10 m.
- b) Superficie: 250 m<sup>2</sup>.

2. Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes en otras que cumplan estos tamaños mínimos, previa licencia municipal.

## Artículo 81. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Industria de Categorías 1.ª y 2.ª, en las condiciones del artículo 43 de estas Normas Subsidiarias.
- b) Usos terciarios de todos los tipos que se definen en el artículo 44.
- c) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.
- d) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

Se prohíbe en esta zona el uso de vivienda, excepto en los edificios con una superficie construida mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, en los que se permitirá una sola vivienda-guardería con una superficie máxima construida de 200 m<sup>2</sup>.

## Artículo 82. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras o edificación exenta.

2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación, con una edificabilidad máxima de 1m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

## 3. Ocupación de la parcela:

a) Edificación entre medianeras: se aplicarán los criterios del artículo 78.3 de estas Normas Urbanísticas.

b) Edificación exenta: El edificio se separará como mínimo 5 m de la alineación de fachada y 3 m de las parcelas colindantes.

4. Altura: Solamente se permitirá una planta, aunque podrá autorizarse una entreplanta que ocupe como máximo el 25% de la superficie de la planta baja. La altura máxima permitida será de 10 m, medidos según los criterios del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas.

5. Composición arquitectónica: La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas, y no superará una altura total de 15 m. Por encima de la altura máxima se permitirán las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54. Los silos y otras instalaciones especiales que superen una altura de 15 m se deberán separar de los colindantes una distancia no menor que la mitad de su altura. Las vallas y cercados cumplirán los criterios del artículo 60.

6. Materiales y colores: Los materiales y colores, tanto de los edificios como de las vallas y cercados, cumplirán los criterios establecidos en el artículo 59 de estas Normas Urbanísticas. Las cubiertas inclinadas podrán ser de materiales distintos de la teja, siempre que se pinten en colores oscuros que la imiten o armonicen con el entorno.

7. Tratamiento del espacio libre de parcela: El espacio no edificado se tratará según lo establecido en el artículo 49 de estas Normas Urbanísticas, destinándose a zonas ajardinadas o aparcamiento, no pudiendo albergar vertederos u otros usos que perjudiquen la estética del núcleo urbano.

## CAPÍTULO 3

## Regulación del Suelo Urbanizable

## SECCIÓN 1.ª Normas Generales

## Artículo 83. Norma general.

1. La edificación y el uso del suelo en el suelo urbanizable se regulará por las determinaciones globales de ordenación que se establecen en el presente Capítulo y el Anexo de esta Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación núm. 1, 2 y 3, y por las determinaciones pormenorizadas que en su día establecerán los planes parciales que lo desarrollen.

2. De manera subsidiaria, y en los aspectos que no contemplen los planes parciales, serán de aplicación las determinaciones pormenorizadas de ordenación que para el suelo urbano se establecen en el Capítulo 2 de este Título III.

3. También será de aplicación la legislación y normativa administrativa y técnica general, en especial la relativa a edificación, urbanización y actividades.

## SECCIÓN 2.ª Normas Específicas por Sectores

## Subsección 1.ª Zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado

## Artículo 84. Definición.

Esta zona comprende los terrenos en los que se prevé localizar en un futuro la extensión residencial del municipio, al tener una localización y características físicas idóneas, y un tamaño adecuado a las previsiones de crecimiento futuro teniendo en cuenta la capacidad de relleno del suelo urbano delimitado. La sectorización futura del área y su consecuente incorporación al proceso urbanizador dependerá de los procesos de ocupación y utilización del suelo clasificado como urbano no consolidado, y se atenderá en todo caso a lo establecido en el artículo 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

## Artículo 85. Condiciones de sectorización.

1. El Plan de Sectorización valorará, según lo establecido en el artículo 12 de la LOUA, la coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales, regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo; la viabilidad de la transformación de los terrenos y su adecuación al modelo de crecimiento urbano; y la integración respecto de la ordenación establecida en este PGOU.

2. Usos: A los efectos del artículo 53.2. de la LOUA, se declara incompatible el uso industrial y productivo sobre todo el suelo clasificados como urbanizable no sectorizado.

## Subsección 2.ª Sector de Extensión Industrial

## Artículo 86. Definición.

Este sector comprende los terrenos en los que se prevé localizar la extensión del municipio destinada a acoger industrias, almacenes y otros usos no residenciales, al tener una localización y características físicas idóneas y un tamaño ade-

cuando a la demanda futura de suelo para estos usos en el municipio.

#### Artículo 87. Condiciones de ordenación.

1. Usos globales: El uso predominante en el sector será el de industria tal como se define en el artículo 43 de estas Normas Urbanísticas. El plan parcial podrá ordenar también la localización de usos terciarios y de dotaciones y servicios públicos, quedando excluido el uso de vivienda.

2. Edificabilidad: El techo total edificado no superará el resultado de multiplicar la superficie bruta del sector por una edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup>suelo.

3. Otras condiciones: El tipo característico serán las naves entre medianeras según la definición del artículo 43 de estas Normas Urbanísticas, de una altura máxima de 8 m medida según los criterios del artículo 53, aunque el plan parcial podrá ordenar también zonas de edificación exenta tal como se define en el artículo 43 con edificios de una altura máxima de 9 m medida según los mismos criterios.

4. Previamente a la urbanización del sector, y para garantizar la no inundabilidad de los terrenos, habrán de acometerse las obras de encauzamiento del arroyo mediante escollera con sección trapecial de taludes 4H:1V y 2m de solera.

### CAPÍTULO 4

#### Regulación Del Suelo No Urbanizable

#### SECCIÓN 1.ª Disposiciones Generales

#### Artículo 88. Ámbito de aplicación.

Las normas de este capítulo serán de aplicación a todo el territorio municipal de Villanueva de San Juan clasificado como suelo no urbanizable; y subsidiariamente al clasificado como suelo urbano o urbanizable en aquellos aspectos no contemplados por su normativa.

#### Artículo 89. Otra normativa aplicable.

1. Además de las normas contenidas en este capítulo, serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y de la Provincia de Sevilla y el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla.

2. Las determinaciones de la normativa urbanística se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento territorial y la legislación y normativa sectorial de agricultura, forestal, espacios naturales, aguas, minas, carreteras, vías pecuarias, fauna, caza y pesca, turismo, infraestructuras, y otras que afecten al territorio municipal, en especial las siguientes:

a) Ley 1/1994, de 11 de enero, Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) Ley 2/1992, de 15 de junio, Ley Forestal de Andalucía.

a) Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía.

c) Ley 8/1984, de 3 de Julio, Ley de Reforma Agraria.

a) Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Consejería de Agricultura por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en Andalucía.

d) Ley 7/1994, de 18 de mayo, Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

a) Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) Ley 6/2001, de 8 de mayo, Modificación del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental

c) Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental.

d) Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental.

e) Ley 16/2002, de 1 de julio, Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

f) RDL 1/2001, de 20 de Julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

a) RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

g) Ley 22/1973, de 21 de julio, Ley de Minas.

a) RD 2857/1978, de 25 de agosto, Reglamento General para el Régimen de la Minería.

b) RD 2994/1982, de 5 de octubre, Restauración de Espacios Naturales afectados por Explotaciones Mineras.

h) Ley 8/2002, de 12 de julio, Ley de Carreteras de Andalucía.

i) Ley 3/1995, de 23 de marzo, Ley de Vías Pecuarias de Andalucía.

a) Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

j) Ley 1/1991, de 3 de julio, Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

a) Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### Artículo 90. Parcelaciones y divisiones de terrenos.

1. En el suelo no urbanizable, podrán realizarse divisiones y segregaciones de terrenos de naturaleza rústica y cuya finalidad no sea la realización de actos urbanísticos, de acuerdo con lo que disponga la legislación agraria, forestal o otras aplicables en función de su naturaleza, y siempre que se cumpla lo previsto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, en esta clase de suelo quedan prohibidas y serán nulas de pleno derecho las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tales aquellas divisiones simultáneas o sucesivas de fincas en 2 ó más lotes que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en la forma como se definen en el artículo 91 de estas Normas Urbanísticas. Asimismo se considerarán parcelaciones urbanísticas los actos de división horizontal y otros que se relacionan en el apartado b del mencionado artículo.

3. Los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesidad de la licencia urbanística de parcelación, previamente a su autorización notarial o inscripción en el Registro de la Propiedad, según los procedimientos que se definen en el artículo 133 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 91. Inducción de formación de nuevos asentamientos.

A efectos de lo establecido en los artículos 52 y 66 de la LOUA, se considerará que existe inducción a la formación de nuevos asentamientos de población cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Se efectúen divisiones de fincas de las que resulten lotes cuya dimensión sea inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, excepto cuando se hagan con el fin de agregarlas a fincas colindantes.

b) Se establezcan o pretendan establecer servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de las áreas urbanas; o se origine un asentamiento de población que requiera de este tipo de servicios.

c) Se construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que no cumplan las distancias mínimas al núcleo urbano, a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de implantación que, para cada tipo de edificio o instalación, se establecen en la Sección 3ª de este Capítulo.

#### SECCIÓN 2.ª Normas de Protección

##### Artículo 92. Norma general.

Con el objeto de establecer una adecuada protección urbanística del medio físico y el paisaje, en el término municipal de Villanueva de San Juan serán de aplicación las normas de protección de los artículos 14 al 21 del PEPMF, y las de esta Sección, que desarrollan sus determinaciones.

##### Artículo 93. Protección de recursos hidrológicos.

1. En orden a lo establecido en la Ley de Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en todos los cauces, embalses y otros componentes del Dominio Público Hidráulico, y como mínimo en los señalados en el Plano de Ordenación núm. 8, serán de aplicación las disposiciones de estos textos legales en cuanto a edificios y usos del suelo prohibidos o autorizables en los terrenos de los cauces públicos y de sus zonas de servidumbre y policía, limitaciones de uso en las áreas inundables, y autorizaciones o concesiones necesarias para las obras y usos en estos terrenos, utilización de aguas superficiales o subterráneas y vertidos a los cauces o al terreno; y otras determinaciones de esta normativa que sean de aplicación.

2. Además, en el orden urbanístico, en el Plano de Ordenación núm. 8 de este PGOU se delimitan las zonas de Protección del Río Corbones y de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla, en la que son de aplicación las determinaciones urbanísticas de limitación de usos y edificaciones que se establecen, respectivamente, en los artículos 111 y 114 de estas Normas Urbanísticas.

##### Artículo 94. Protección de la vegetación.

1. En orden a lo establecido en el artículo 169.1.f de la LOUA y el artículo 15 del PEPMF, se considerarán protegidos por el planeamiento aquellos elementos o comunidades vegetales que se sitúen en las zonas de Protección del Río Corbones y Protección del Escarpe del Cerro del Agua y el Cerro Alto, delimitadas en el Plano de Ordenación núm. 8 de este PGOU. En estas zonas, la tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad forestal.

2. En las obras de construcción de edificios e instalaciones, se procurará no talar ningún ejemplar arbóreo de encina, alcornoque u otras especies autóctonas que se relacionan en el Anexo del Reglamento Forestal de Andalucía, pudiendo el Ayuntamiento en la licencia de obras exigir la modificación del proyecto para conservar estos ejemplares.

##### Artículo 95. Protección del suelo y prevención de desprendimiento de terrenos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y el artículo 17 del PEPMF, en orden a la protección del suelo, los proyectos de actuaciones que comporten movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen de tierra removida mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberán contener una evaluación de su impacto en el medio ambiente y en el paisaje con propuesta de medidas correctoras de dichos impactos.

2. En orden a evitar los fenómenos de erosión y desplazamiento de los terrenos y los riesgos para la población que de ellos se deriven, en el Plano de Ordenación núm. 8 se define la zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del

Cerro Alto, donde serán de aplicación las restricciones al uso del suelo y la edificación del artículo 116 de estas Normas Urbanísticas. Además, en las obras de movimientos de tierras y de construcción de infraestructuras y edificios, se tendrán en cuenta las recomendaciones que a tal efecto se hace en los artículos 61, 62 y 64.

##### Artículo 96. Protección de los yacimientos arqueológicos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español, forman parte de dicho patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

2. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 51 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Artículo 19 del PEPMF.

##### Artículo 97. Protección del paisaje.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 18.3 del PEPMF, se prohíbe la instalación de instalaciones publicitarias en los terrenos calificados como sistema o como suelo no urbanizable de Protección de Carreteras, Protección del Río Corbones, Protección del Complejo Serrano del Pinalejo y Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto, excepto los carteles o indicadores informativos que instale el Ayuntamiento u otra administración pública para facilitar el uso público de estos espacios.

#### SECCIÓN 3.ª Normas Generales de Uso y Edificación

##### Artículo 98. Norma general.

El uso del suelo y la edificación en el suelo no urbanizable de Villanueva de San Juan se regulará por la legislación y normativa agraria, forestal y otras normas sectoriales que lo afecten, por el PEPMF, y por lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas en aplicación de la LOUA.

##### Artículo 99. Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.

1. A los efectos de su regulación urbanística, y en aplicación de lo dispuesto en la LOUA y en el PEPMF, los edificios e instalaciones se clasificarán en los siguientes tipos:

a) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

a) Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

b) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada:

a) Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

c) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable:

a) Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

b) Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

c) Edificios e instalaciones de ganadería estabulada de carácter industrial.

d) Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

e) Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos.

Artículo 100. Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.

1. Definición: Se incluyen aquellos edificios, construcciones e instalaciones al servicio de una explotación agrícola, forestal o ganadera necesarios para el desarrollo de la actividad y que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:

a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.

c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.

d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades residenciales ni de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca.

## 2. Condiciones de implantación:

a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF, se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m<sup>2</sup> de superficie en planta ni más de 3 m de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar 4 m como mínimo a los linderos de la finca.

d) Casetas para guarda de aperos: No superarán una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> ni una altura total máxima de 4 m, y distarán como mínimo 4 m de los linderos de la finca.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: se podrán construir siempre que se justifique su necesidad para la explotación agraria. Los edificios no ocuparán una superficie mayor que el 1% de la superficie de la finca, guardarán una distancia mínima de 200 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas y de 15 m a los linderos, y se adecuarán a las condiciones constructivas y estéticas

del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar siempre que se justifique su necesidad y se trate de explotaciones de ganadería que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca y no superen el número máximo de cabezas que se establece en el Anexo II de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía. Las instalaciones deberán guardar unas distancias de 500 m al suelo urbano y urbanizable, de 200 m a otros edificios principales de fincas colindantes y de 15 m a los linderos, no superarán una superficie del 1% de la superficie total de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en el Artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

3. Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 101. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Definición: Se incluyen las construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos (plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.), así como las instalaciones y construcciones permanentes para su mantenimiento (edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc.) No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

## 2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el proyecto de la obra pública o que su promotor sea la administración o empresa gestora de dicha obra y se justifique su necesidad.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia.

Artículo 102. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Definición: Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, con una superficie proporcional a dicha actividad, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

## 2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a) Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.

b) Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación.

c) Necesidad de ubicación de la vivienda en la finca.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: 25.000 m<sup>2</sup>.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.

d) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

e) Distancia mínima a linderos: 25 m.

f) Superficie construida máxima: 30 m<sup>2</sup>/Ha con un máximo de 300 m<sup>2</sup> de techo construido por cada finca.

g) Los edificios deberán cumplir además las normas de la zona en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3.<sup>a</sup> de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos considerados.

Artículo 103. Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Definición: Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones, estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como centrales o instalaciones de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

b) Apertura de caminos y pistas: incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.

e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.

f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

## 2. Condiciones de implantación:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos y los molinos de producción de energía eólica cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a medidas de protección de la avifauna.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto las vías de saca y otras necesarias para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán vehicular mediante un proyecto de actuación o un plan especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Se prohíbe el vertido incontrolado de cualquier clase de residuos. Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar en general. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3.<sup>a</sup> de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 104. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Definición: Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la Ley de Minas y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación: Las extracciones se sujetarán a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y las licencias y autorizaciones, y a lo que establezca la legislación sectorial, en especial los Reales Decretos de Reglamento General para el Régimen de la Minería y de Restauración de Espacios Naturales Afectados por Actividades Extractivas. Los edificios se adecuarán a las condiciones de adaptación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 105. Instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Definición: Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas a aquellas vinculadas a una explotación agropecuaria que no obtenga la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o produzca un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

a) Establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites que se establecen en el artículo 100.1.f de estas Normas Urbanísticas.

b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.

c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

## 2. Condiciones de implantación:

a) Distarán como mínimo 1.000 m del suelo urbano o urbanizable de los núcleos de población y 200 m como mínimo de los edificios principales de otras fincas. Distarán además al menos 100 m de los cursos de agua

b) Distancia mínima a linderos: 25 m.

c) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Asimismo se adecuarán a las condiciones de adaptación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.

d) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de aguas y pesca fluvial y otras aplicables.

Artículo 106. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

1. Definición: Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos.

2. Condiciones de implantación: En general, las industrias se ubicarán en el suelo urbano o urbanizable destinado a estos usos, pudiendo autorizarse en el suelo no urbanizable tan sólo los siguientes tipos:

a) Industrias de primera transformación o comercialización de los productos de una finca, siempre que se sitúen en fincas con un tamaño mínimo de 25.000 m<sup>2</sup>, no ocupen más del 1% de su superficie con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>, y se localicen a 500 m como mínimo del suelo urbano y urbanizable, a 200 m como mínimo de los edificios principales de otras fincas y a 15 m como mínimo de los linderos.

b) Industrias que deban de ubicarse en el medio rural por ser incompatibles con el medio urbano: Se podrán autorizar cuando se justifique de manera estricta la necesidad de su implantación y la imposibilidad de su localización en el suelo urbano o urbanizable, y siempre que se sitúen como mínimo a 1.000 m del suelo urbano y urbanizable, a 200 m de los edificios principales de otras fincas y a 25 m de los linderos, y se atengan estrictamente a las medidas de corrección del impacto en el medio físico y el paisaje que establezca el procedimiento de prevención ambiental que corresponda y la licencia municipal.

3. Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 107. Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.

1. Definición: Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el medio rural. Comprenden los siguientes subtipos:

a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: adecuaciones natura-

listicas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.

c) Picaderos, granjas-escuela y otras instalaciones y edificios cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de ocio y educativas.

d) Campamentos de turismo, tal como se definen en el Decreto de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía.

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.

f) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc. excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria.

g) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales en libertad, parques temáticos, etc.

## 2. Condiciones de implantación:

a) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1% de la superficie total en las instalaciones de los Tipos a y b, el 20% en las de los Tipos c, d y g y el 50% en las de los Tipos e y f.

b) Las granjas-escuela y picaderos distarán como mínimo 500 m al suelo urbano y urbanizable y 200 m a los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m a los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

c) Los campamentos de turismo distarán como mínimo 100 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m a los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

d) Las ventas, restaurantes, hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos y recreativos distarán como mínimo 200 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas y 15 m a los linderos.

e) Los edificios e instalaciones se adecuarán a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a las normas de adecuación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

Artículo 108. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en esta Sección.

2. Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino se deberá someter a las condiciones y trámites para la apertura

de caminos establecidas en el artículo 103 de estas Normas Urbanísticas.

3. Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:

a) Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.

b) No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 m, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 m.

c) En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.

d) En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

#### 4. Infraestructuras de servicios:

a) Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 93 de estas Normas Urbanísticas en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

b) Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el artículo 93 de estas Normas Urbanísticas. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

c) Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En las nuevas edificaciones se procurará que las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen discurren subterráneas por el camino de acceso a la edificación, debiendo cumplir en cualquier caso lo establecido en el artículo 22 del PEPMF en cuanto a minimización de su impacto en el paisaje. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

5. Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

b) Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 7 m medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado o hasta el arranque de la cubierta, o si es menor la que se establezca en las normas de zona o de protección del paisaje. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, un desembarco de escalera con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup> y una

altura máxima de 3 m en caso de cubierta plana, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

c) La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios podrá ser inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 50%, o plana. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado y el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. El material de cubierta será la teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.

6. Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de piedra de 1,5 m de altura como máximo o setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o seguridad.

7. Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. No obstante, se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el artículo 94 de estas Normas Urbanísticas en cuanto a protección del arbolado.

8. Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

#### Artículo 109. Obras en edificios existentes.

1. Las obras en edificios existentes podrán ser de 2 tipos:

a) Obras de reconstrucción, reforma o ampliación que no impliquen aumento de más del 50% del volumen edificado existente o que haya existido, ni supongan cambio a un uso no agrario.

b) Obras de ampliación con incremento de más del 50% del techo edificado, u obras que impliquen cambio a un uso no agrario.

2. Las obras del tipo a deberán cumplir las determinaciones del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. En las del tipo b serán de aplicación todas las determinaciones de esta Sección que se exigen para las edificaciones de nueva planta.

#### SECCIÓN 4.ª Normas Específicas por Zonas

##### Subsección 1.ª Suelo no urbanizable de especial protección

###### Artículo 110. Criterio general.

1. En los terrenos del suelo no urbanizable de especial protección que se regulan en esta Subsección, el objetivo de la ordenación urbanística es la protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, culturales y agrarios del territorio municipal, o de los elementos de las infraestructuras territoriales; junto con la regulación de los usos y edificios compatibles con la preservación de estos valores.

2. El suelo no urbanizable de especial protección está integrado por las siguientes zonas:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras:

a) Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla.

b) Zona de Protección de Carreteras.

c) Zona de Protección del Cementerio.

d) Zona de Protección del Oleoducto Arahal-Málaga.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Valores Hídricos, Naturales, Paisajísticos y Culturales:

a) Zona de Protección del Río Corbones.

b) Zona de Protección del Complejo Serrano del Pinales.

c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgos de Erosión y Deslizamiento de Terrenos:

a) Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.

Artículo 111. Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla.

1. La Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla comprende los terrenos de la cuenca vertiente alimentadora de dicha infraestructura.

2. En esta zona, en virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 del PEMF, los usos e instalaciones deberán cumplir lo establecido en la Ley de Aguas, Reglamento de Dominio Público Hidráulico y demás legislación sectorial aplicable, y se deberá obtener autorización del organismo de cuenca previa al trámite de licencia urbanística, para la implantación de cualquier actividad o edificación.

Artículo 112. Zona de Protección de Carreteras.

1. La Zona de Protección de Carreteras comprende una franja de 50 m a ambos lados de las carreteras, medida a partir de la arista exterior de la calzada.

2. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía y otras normas de aplicación, debiendo obtenerse autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de licencia municipal para cualquier uso o actividad.

3. De esta afección quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en el presente PGOU, así como los clasificados como suelo urbano en las vigentes Normas Subsidiarias.

Artículo 112 bis. Zona de Protección del Cementerio.

1. La Zona de Protección del Cementerio comprende una zona de protección de 50 m alrededor del mismo, y una zona de exclusión residencial de 200 m, medidos a partir del recinto del cementerio.

2. La zona de protección estará libre de toda construcción, y podrá ser ajardinada. La zona de exclusión residencial podrá contener edificios, aunque éstos no podrán tener un uso residencial.

3. De estas afecciones quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, en el presente PGOU, así como los clasificados como suelo urbano en las vigentes Normas Subsidiarias.

Artículo 113. Zona de Protección del Oleoducto Arahal-Málaga.

Con el fin de proteger el Oleoducto Arahal-Málaga, se establece una franja de protección de 20 m con centro en el eje de dicha infraestructura, en la que cualquier obra o instalación estará condicionada a su compatibilidad con el funcionamiento de dicha infraestructura.

Artículo 114. Zona de Protección del Río Corbones.

1. Integran esta zona los terrenos ocupados por el cauce del Río Corbones y las franjas de 100 m a cada lado de dicho cauce, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de este espacio.

2. En estos terrenos se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:

a) Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria de los tipos a y b regulados en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.

b) Infraestructuras y apertura de caminos y pistas de los tipos a y b regulados en el artículo 103 de estas Normas Urbanísticas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 2.ª de este artículo.

c) Extracciones de áridos, prohibiéndose cualquier otro tipo de actividades mineras.

d) Piscifactorías, según establece el artículo 105 de estas Normas Urbanísticas.

e) Áreas recreativas, picaderos, granjas-escuela y campamentos de turismo de los tipos a, c y d regulados en el artículo 107 de estas Normas Urbanísticas, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

3. Además, en esta zona todos los actos de uso del suelo o edificación estarán sujetos a las restricciones que para las zonas de dominio público, servidumbre y policía define la legislación y normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Guadalquivir y precisarán de autorización de la administración hidráulica.

Artículo 114 bis. Zona de Protección de Vías Pecuarias.

1. La Zona de Protección de Vías Pecuarias comprende una franja de ancho igual al ancho legal de la vía, y que se corresponde con las zonas delimitadas en el Plano núm. 8. Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta franja, sólo se autorizarán los usos, instalaciones y edificaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente, esto es, la Ley de Vías Pecuarias de Andalucía y su reglamento correspondiente, siguiendo el procedimiento previsto en dicha legislación y previa autorización de la administración sectorial competente.

3. De esta afección quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en el presente PGOU, así como los clasificados como suelo urbano en las vigentes Normas Subsidiarias.

4. El carril bici previsto, en los tramos no desafectados de la Vereda de Osuna, deberá contar para su ejecución con la autorización expresa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

5. El tramo de dicha Vereda coincidente con la Carretera A-406 podrá desafectarse por obra pública, conforme a dicha Disposición Adicional Segunda, produciéndose una mutación demanial.

Artículo 115. Zona de Protección del Complejo Serrano el Píñalejo.

1. Integran esta zona los terrenos de dicho espacio delimitado en el Catálogo del PEPMF que pertenecen al término municipal de Villanueva de San Juan.

2. En ellos, en virtud de lo establecido en el artículo 37 del PEPMF, se podrán autorizar los siguientes usos y edificaciones:

a) Construcciones agrarias vinculadas a una explotación, en todos los tipos regulados en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.

b) Construcciones e instalaciones para la ejecución y el mantenimiento de las obras públicas, en las condiciones del artículo 101.

c) Vivienda unifamiliar vinculada y necesaria para la explotación agraria, en las condiciones del artículo 102 y teniendo en cuenta que si la explotación contiene terrenos no especialmente protegidos, la vivienda se deberá situar en ellos.

d) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de todos los tipos definidos en el artículo 103 en las condiciones allí establecidas, excepto los aeropuertos y helipuertos y los vertederos de residuos que se prohíben en esta zona.

e) Instalaciones mineras en las condiciones del artículo 104.

f) Instalaciones agropecuarias autónomas reguladas en el artículo 105.

g) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades turísticas y recreativas: solamente en los tipos a, b, c, e y f definidos en el artículo 107 en las condiciones que allí se establecen, prohibiéndose los campamentos de turismo y las grandes instalaciones especializadas, que integran los tipos d y g del artículo 107.

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Artículo 116. Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.

1. Esta zona está integrada por los terrenos del sur del término municipal que, por sus características geológicas y topográficas, están sometidos a procesos y riesgos graves de deslizamiento de terrenos y erosión del suelo.

2. En estos terrenos solamente se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:

a) Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria de los tipos a y b regulados en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.

b) Infraestructuras y apertura de caminos y pistas de los tipos a y b regulados en el artículo 103, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y en el proyecto

contengan las medidas para paliar los riesgos de erosión o deslizamientos que su implantación pueda producir.

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Subsección 2.ª Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Artículo 117. Zona rural.

1. Esta zona está integrada por los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal, en general ocupada por cultivos de secano o matorral, que, por su situación o sus condiciones físicas no se consideran adecuados para el desarrollo urbano.

2. En estos terrenos se podrán autorizar todas las construcciones, instalaciones y edificaciones que se enumeran en la Sección 3.ª de este Capítulo, en las condiciones allí establecidas y siempre que cumplan las normas generales de este Capítulo así como el PEPMF, la legislación agraria y otras normas sectoriales que sean de aplicación.

## TÍTULO IV

### DESARROLLO, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones Generales

#### SECCIÓN 1.ª Desarrollo del Plan General

Artículo 118. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

1. Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de San Juan se desarrollarán y completarán mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto, en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano no consolidado, desarrollar en detalle para cada sector la ordenación global prevista por el PGOU.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el suelo urbano, completar la ordenación prevista en cuanto a señalamiento o reajuste de alineaciones, rasantes o volúmenes de edificación, trazado de viario secundario y localización del suelo dotacional público, en los ámbitos en que así lo prevea el PGOU o en los que se delimiten con posterioridad. También se podrán redactar con el fin de completar la ordenación prevista por los planes parciales en los mismos aspectos.

Artículo 119. Desarrollo de los sectores del suelo urbanizable.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan define, en el suelo urbanizable, el siguiente sector:

a) Sector 2 (industria y servicios).

2. El Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que ordenará toda su superficie. Los objetivos de la ordenación y las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de cada uno de ellos se detallan en las fichas que forman el Anexo de estas Normas Urbanísticas.

3. Las superficies de referencia para el cálculo del número de edificabilidad y de la superficie de los terrenos de cesión obligatoria, serán las que figuran para el sector en el Anexo, pudiendo ser ajustadas por el plan parcial hasta un 5% por encima o por debajo. Cualquier incremento de superficie mayor se deberá vehicular mediante una Modificación del PGOU.

4. El plan parcial contemplará la ordenación y cesión al Ayuntamiento de los sistemas generales que estén incluidos dentro de su ámbito.

5. Los sistemas locales de jardines, áreas de juego de niños, zonas deportivas, centros docentes y otros equipamientos de cesión obligatoria y gratuita, se proyectarán mediante un Plan Parcial según los criterios de diseño que establecen el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya; e incluirán aquellos sistemas locales que estén señalados como de localización obligatoria en los Planos de Ordenación del PGOU.

6. El diseño de la red viaria, aparcamiento, redes de infraestructuras y otros elementos de urbanización se sujetará a lo establecido en los artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 62 al 66 de estas Normas Urbanísticas.

7. Las características de uso, intensidad, parcelación y edificación se definirán por el plan parcial cumpliendo las condiciones generales, de zona y específicas que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en su Anexo.

8. El plan parcial establecerá la división en unidades de ejecución, debiendo quedar todos los terrenos del sector incluidos en alguna de ellas, y fijará el sistema de actuación en cada una de ellas, así como los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación.

9. El contenido y documentación del plan parcial se adecuará a lo establecido en los artículos 13 y 19 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya.

Artículo 120. Desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan delimita los siguientes ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado:

- a) AUE1a - Traseras Calle Molineta - Sector a.
- b) AUE1b - Traseras Calle Molineta - Sector b.
- c) AUE2 - Traseras Calles Calvario y Nueva.
- d) AUE3 - Traseras Calle Pitás.
- e) AUE4 - Terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera de Morón.
- f) AUE5 - Barriada junto a la nueva Escuela.
- g) AUE6 - La Calerilla.

2. Los ámbitos del suelo urbano no consolidado clasificados en el PGOU tienen el suficiente grado de pormenorización en su ordenación como para permitir su desarrollo directamente mediante la redacción y aprobación de Estudios de Detalle. No obstante, precisarán de un Plan Parcial de Ordenación en los siguientes casos:

a) Cuando convenga su desarrollo y gestión conjuntamente con un sector contiguo de suelo urbanizable.

b) Cuando se quiera modificar su ordenación por encima de los límites que el artículo 15 de la LOUA impone a los estudios de detalle. En este caso, el Plan Parcial deberá respetar los objetivos, densidades y otras determinaciones vinculantes de la ordenación que se establecen en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

3. Los Estudios de Detalle contendrán la ordenación, dentro de sus finalidades, de todas las zonas y elementos de sistemas generales y locales dibujados en los Planos de Ordenación que estén dentro de su ámbito, definiendo las rasantes de la red viaria, localizando, en su caso, los suelos dotacionales y completando la red viaria con los elementos que sean necesarios; pudiendo establecer reajustes en las alineaciones del PGOU siempre que no se disminuya la superficie destinada

a sistemas ni se merme el ancho ni la funcionalidad de las calles.

4. Las calles cumplirán con el ancho mínimo y otras condiciones de urbanización que se establecen en los artículos 62 al 66 de estas Normas Urbanísticas.

5. Las condiciones de ordenación en cuanto a parcelación, uso y edificación serán las generales del Capítulo 2 del Título III, las específicas de la zona en la que se sitúen los terrenos y las que se enumeran en el Anexo de estas Normas Urbanísticas.

6. En virtud de lo establecido en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, en las actuaciones en ámbitos con uso característico residencial se deberá reservar al menos el 30% del aprovechamiento objetivo con destino a viviendas de proyección pública.

7. En principio, a cada actuación le corresponderá una Unidad de Ejecución, que se ejecutará según el sistema de actuación y los plazos que se establecen en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas. No obstante, el Ayuntamiento podrá modificar el límite de las Unidades de Ejecución, el sistema de actuación y / o los plazos de ejecución, mediante los trámites definidos en los artículos 106 al 110 de la LOUA.

8. Los Planes Parciales que, en su caso, puedan redactarse en desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, tendrán el contenido y determinaciones que se enumeran en el artículo 119 de estas Normas Urbanísticas para los sectores en suelo urbanizable.

Artículo 120 bis. Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

En el plazo de 2 años a partir de la aprobación del PGOU, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial del Sistema General de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales, en el que se estudiará la incidencia en el diseño de la red de alcantarillado de la problemática de deslizamientos de terrenos que sufre el núcleo; y a partir de este análisis y del esquema de red de alcantarillado que figura en el Plano de Ordenación núm. 6, se proyectarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de aguas pluviales, dimensionando los canales superficiales o colectores subterráneos que sean necesarios y, en su caso, los elementos de laminación, de drenaje, de acumulación o de vertido a los cauces de dichas aguas; se proyectarán y dimensionarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de las aguas residuales, tanto domésticas como industriales, y su conducción hasta el elemento o elementos de depuración que se consideren necesarios, por separado de las aguas pluviales o en un sistema unitario, justificándose la adopción de una u otra opción; se definirán los parámetros básicos para el proyecto del o los elementos de depuración; y se darán los criterios para la construcción de los colectores y otros elementos de la red secundaria de alcantarillado y de evacuación de aguas pluviales que no estén incluidos en las propuestas anteriores. Asimismo, el Plan preverá también la obra de ampliación del paso del arroyo que pasa junto a la almazara bajo la Carretera A-406, sustituyendo el tubo actual por un marco de dimensiones adecuadas.

## SECCIÓN 2.ª Ejecución del Planeamiento

Artículo 121. Ejecución del planeamiento.

1. Las determinaciones del PGOU, Planes Parciales y Estudios de Detalle se ejecutarán, por una parte mediante la aplicación de alguna de las modalidades de gestión urbanística previstas en la ley, por las que se realizarán las alteraciones jurídicas de modificación de la propiedad del suelo y el reparto de las cargas y beneficios; y por otra con la redacción y aprobación de proyectos de urbanización o proyectos de obras ordinarias y la posterior ejecución de las obras en ellos previstas,

por las que se llevarán a cabo las alteraciones en la realidad física de los terrenos.

2. La gestión urbanística se podrá llevar a cabo mediante las siguientes modalidades:

a) Actuación por Unidades de Ejecución, mediante la que se actuará sobre Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento o directamente por el Ayuntamiento con los criterios de los artículos 105 al 113 de la LOUA y aplicando alguno de los sistemas de actuación definidos en los artículos 114 al 138 de la misma ley.

b) Actuación de ejecución directa de dotaciones por expropiación u ocupación directa, por la cual se obtendrá el suelo para estas dotaciones sin necesidad de delimitar Unidades de Ejecución mediante los procedimientos definidos en los artículos 139 al 142 de la LOUA.

c) Actuación de ejecución directa de obras de urbanización no integradas, según el procedimiento establecido en el Artículo 143 de la LOUA.

Artículo 122. Actuaciones mediante Unidades de Ejecución.

1. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se delimitarán Unidades de Ejecución para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2. Las Unidades de Ejecución, cuando no estén previstas en el planeamiento, se delimitarán por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados, con los criterios y trámites previstos en los artículos 105 y 106 de la LOUA.

3. La actuación se desarrollará por uno de los sistemas de actuación privados o públicos definidos y regulados en los artículos 114 al 142 de la LOUA. La elección del sistema de actuación, cuando no esté prevista en el planeamiento, se hará por el Ayuntamiento según los criterios y trámites del artículo 108 de dicha ley.

4. Para la ejecución de las obras de urbanización, se deberá redactar y aprobar un Proyecto de Urbanización con el contenido y trámites que se establecen en los artículos 98 y 99 de la LOUA.

Artículo 123. Actuaciones de ejecución directa de dotaciones.

1. El Ayuntamiento podrá ejecutar directamente las actuaciones urbanísticas, sin necesidad de delimitar Unidades de Ejecución, cuando se trate de ejecución de dotaciones que no estén incluidas o adscritas a Sectores o Unidades de Ejecución.

2. En el caso del Plan General de Villanueva de San Juan, los procedimientos para obtener estas dotaciones, serán la expropiación o bien la ocupación directa, tal como se regulan en los artículos 140 al 142 de la LOUA.

3. Para la ejecución de las obras que sen necesarias, se redactarán los correspondientes Proyectos de Obras Públicas Ordinarias definidos en la legislación que regula las obras públicas locales.

Artículo 124. Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización no integradas.

1. El Ayuntamiento podrá ejecutar directamente, sin necesidad de delimitar Unidades de Ejecución, actuaciones de urbanización de calles, plazas o espacios libres, mediante los procedimientos que se establecen en el artículo 143 de la LOUA; incluyendo la posibilidad de imponer cuotas de urbanización a los propietarios beneficiados.

2. La ejecución de las obras se vehiculará mediante la redacción y tramitación del correspondiente proyecto de urbanización o de obras públicas ordinarias.

Artículo 125. Programación y plazos.

1. Las determinaciones de desarrollo y ejecución del planeamiento se llevarán a cabo en los plazos que se establecen para cada una de las actuaciones en las fichas del Anexo de estas Normas Urbanísticas o, en su caso, en los que establezca el Plan Parcial de Ordenación o el Ayuntamiento en el expediente de delimitación de la Unidad de Ejecución.

2. En caso de que el planeamiento o el Ayuntamiento no establezcan plazos, serán de aplicación subsidiaria los que establezca la legislación urbanística.

3. A efectos del cumplimiento de los plazos, se considerará como fecha de redacción de los planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de obras, la de entrada en el Registro del Ayuntamiento de los correspondientes documentos.

4. El incumplimiento de los plazos dará lugar a la aplicación de las determinaciones que se especifican en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones Específicas de cada uno de los Sectores y Ámbitos de Actuación

Artículo 126. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los ámbitos de actuación en el suelo urbano.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan define los siguientes ámbitos objeto de actuaciones urbanísticas en suelo urbano:

a) Ámbitos objeto de actuaciones mediante Unidades de Ejecución:

AUE1a - Traseras Calle Molineta. Sector a.

AUE1b - Traseras Calle Molineta. Sector b.

AUE2 - Traseras Calles Calvario y Nueva.

AUE3 - Traseras Calle Pitás.

AUE4 - Terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera de Morón.

AUE5 - Barriada junto a la nueva Escuela.

AUE6 - La Calerilla.

b) Ámbitos objeto de actuaciones de ejecución directa de dotaciones:

AED1 - Nueva Escuela.

AED2 - Parque Urbano Norte.

AED3 - Equipamiento turístico y recreativo.

AED4 - Paseo en Carretera del Saucejo. Margen Oeste.

AED5 - Paseo en Carretera del Saucejo. Margen Este.

AED6 - Nueva Guardería.

c) Ámbitos objeto de actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización:

AUR1 - Nueva ordenación del antiguo trazado de la Carretera de Morón.

AUR2 - Nueva ordenación de la Puerta de Osuna.

AUR3 - Tramo calle de enlace entre la AUE3 y la glorieta de entrada al núcleo.

AUR4 - Prolongación Calle Pitás.

AUR5 - Nudo Calle Pitás-Nuevo acceso-Camino de Pruna -Calle Perchel.

AUR6 - Camino del Barranco.

AUR7 - Calle Perchel.

AUR8 - Prolongación Calle la Cerca.

AUR9 - Pasaje Calle Calvario.

AUR10 - Bocacalle Calle Calvario.

AUR11 - Prolongación Calle Molineta.

AUR12 - Tramo calle frente a viviendas municipales.

AUR13 - Calle entre nueva Escuela y traseras Carretera del Saucejo.

AUR14 - Tramo urbano carril bici.

AUR15 - Tramo calle de unión de Calle Pitás con AUE3.

2. Las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de cada uno de estos ámbitos son las que se relacionan en las fichas correspondientes del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 127. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los sectores en suelo urbanizable.

1. El PGOU de San Juan delimita el siguiente sector en el suelo urbanizable: SPP2 - No residencial.

2. Las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de dicho sector son las que se relacionan en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 128. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de las actuaciones en suelo no urbanizable.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan define las siguientes actuaciones en el suelo no urbanizable:

ASN1 - Parque Urbano Sur.

ASN2 - Glorieta de entrada al núcleo urbano.

ASN3 - Carril bici.

ASN4 - Trazado alternativo Vereda de Osuna.

2. Las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de cada una de estas actuaciones son las que se relacionan en las fichas correspondientes del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

## TÍTULO V

### INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1

##### Licencias y Autorizaciones

Artículo 129. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en general, cualquier acto de edificación, construcción, instalación o uso 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.

Artículo 130. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación en suelo urbano.
- d) De obras de edificación en suelo no urbanizable.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De ocupación y funcionamiento.
- g) De usos provisionales.

Artículo 131. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Los proyectos técnicos definirán 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. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se

completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación.

2. Se recomienda que los proyectos contengan un estudio sobre las características geotécnicas de los terrenos y los condicionantes que se deriven para los movimientos de tierras, cimentaciones y otras características constructiva. Ello será obligatorio en los casos en que venga exigido por lo establecido en el artículo 61 o en las fichas del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

3. 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, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.

4. 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.

5. 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 del proyecto objeto de la licencia.

Artículo 132. Licencia de parcelación.

1. Todos los actos de alteración, ya sea por división o agregación, de parcelas en el suelo urbano requerirán de previa licencia de parcelación.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de proyectos de reparcelación, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los planes parciales y estudios de detalle que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior.

3. Los actos de alteración del parcelario no incluidos en los planes o proyectos aludidos en el apartado anterior deberán obtener licencia expresa e individualizada, para lo cual se presentará al Ayuntamiento un proyecto de parcelación con 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 fundamenta. 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 del 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 identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del plan.

d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

4. La licencia de parcelación autorizará a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúa 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. Según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, la no presentación en el plazo de 3 meses a partir del otorgamiento de la licencia, de la escritura pública del acto de parcelación, determinará la caducidad de dicha licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto declarativo ninguno.

Artículo 133. Declaración municipal de innecesiedad de licencia de parcelación.

1. Según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesiedad de licencia de parcelación por no constituir parcelaciones urbanísticas, previamente a su autorización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La declaración de innecesiedad de licencia de parcelación se solicitará por el promotor al Ayuntamiento, y éste la expedirá después de haber comprobado que el acto no constituye una parcelación urbanística en función de las condiciones que se establecen en el artículo 90 de estas Normas Urbanísticas.

3. Al igual que para las licencias de parcelación, la no presentación, en el plazo de 3 meses a partir de la expedición de la declaración, de la escritura pública del acto de parcelación, determinará la caducidad de dicha declaración.

Artículo 134. Licencia de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entenderán autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 135. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.

1. Las solicitudes de licencia de obras de edificación en suelo urbano se acompañarán necesariamente del proyecto técnico de la edificación a ejecutar tal como viene definido en el artículo 131 de estas Normas Urbanísticas. Asimismo contendrán la identificación de la parcela donde se pretende edificar, situación del edificio en la parcela y nombre y dirección de los promotores.

2. 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, exigirá acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizados los deberes de cesión y equidistribución que correspondan según la clase de suelo, y verificarse que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario.

c) Cumplir la parcela con los requisitos previos a la edificación que se establecen en el artículo 14 de estas Normas Urbanísticas, en cuanto a disponer del grado de urbanización suficiente o estar prevista la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

d) Obtención 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.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

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

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

Artículo 136. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias de obras de edificación, instalaciones o construcciones en el suelo no urbanizable, se acompañarán de los siguientes documentos:

a) Identificación de los promotores.

b) Situación de la obra en plano a escala mínima 1/10.000.

c) Certificación registral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos y utilización agraria u otras.

d) Proyecto técnico de la obra, que además de las determinaciones establecidas en el artículo 131 de estas Normas Urbanísticas, deberá incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y se expliquen las medidas para garantizar su adaptación al medio; y las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras de las que se enumeran en el artículo 108 de estas Normas Urbanísticas que sean necesarias, así como el certificado sobre potabilidad del agua en caso de abastecimiento autónomo.

e) Autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles en función de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras, Ley de Protección Ambiental de Andalucía, y otras legislaciones sectoriales que afecten a la edificación o actuación proyectada.

2. Las licencias de actuaciones de interés público y de viviendas unifamiliares aisladas en esta clase de suelo, no se podrán otorgar sin la tramitación y aprobación previa de un proyecto de actuación o de un plan especial, con el contenido y según los trámites que se establecen en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 137. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, de 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. Los proyectos de implantación de estas actividades se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las 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.

3. La realización de estos actos, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo y las ordenanzas municipales o, en su defecto, la legislación de Régimen Local.

Artículo 138. Licencia de ocupación.

1. La licencia de ocupación 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; o la modificación del uso inicialmente previsto.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La ocupación o 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, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La modificación del uso 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 2.a, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Finalización de la obra al amparo de una licencia no caducada y conforme al proyecto aprobado, lo que se acreditará mediante certificación final de obras expedida por un técnico competente.

b) Resultado de los procedimientos de prevención ambiental y 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.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será el que se determine mediante ordenanza municipal. Cuando se deba realizar algún procedimiento de prevención ambiental, se estará a los plazos establecidos por la legislación aplicable. La obtención de licencia de ocupación 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.

5. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación 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 edificios afectados.

Artículo 139. Licencia de usos provisionales.

La licencia para los usos provisionales a los que se refiere el artículo 6 de estas Normas Urbanísticas será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

Artículo 140. Transmisión y modificación de licencias.

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.

Artículo 141. Caducidad de las licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias, previa audiencia del interesado, cuando las obras en ella previstas no se inicien ni finalicen en los plazos que defina el Ayuntamiento en el acto de otorgamiento de la licencia; o, en su defecto, en unos plazos de 1 año para el inicio de las obras y de 3 años para su terminación. Estos plazos se podrán prorrogar por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, en las condiciones del artículo 173.2 de la LOUA.

2. La caducidad de la licencia tendrá las consecuencias en cuanto a impedimento de iniciar o proseguir los actos de edificación o uso del suelo y, en su caso, de declaración de la parcela o solar en situación de venta forzosa, que se enumeran en el mencionado artículo.

## CAPÍTULO 2

### Inspección y Recepción de Obras y Urbanizaciones

Artículo 142. Inspección de las obras.

El Ayuntamiento y la Consejería con competencias en materia de urbanismo, por medio de sus inspectores, ejercerán la facultad de inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida y a la ordenación y legalidad urbanística, en la forma como se establece en los artículos 179 y 180 de la LOUA.

Artículo 143. Inspecciones preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras.
- b) La terminación de las obras.

2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras.
- b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.
- c) La recepción provisional y definitiva de las obras.

Las Actas de Recepción Provisional y Definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización. Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

Artículo 144. Vigilancia ambiental.

En general para cualquier actuación que se lleve a cabo en el término, la autoridad local podrá realizar la vigilancia ambiental que se detalla a continuación:

- a) Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- b) Control del tráfico de maquinaria pesada, utilizando las rutas y horarios menos molestos para la población, ajustán-

dose al horario convencional de la jornada laboral, limitando la velocidad máxima, y contando si es preciso con la colaboración de agentes municipales.

c) Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislación vigente.

d) Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

e) Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

f) Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

g) Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en esta normativa antes de su vertido a la red de alcantarillado.

h) Control de la no afección al cauce y ribera de la red hidrográfica durante la ejecución de los proyectos de urbanización del SAU propuesto.

i) Control de sometimiento a las medidas de prevención de la Ley de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación.

j) Control de los vertidos procedentes de usos agropecuarios en suelo urbano, de forma que se eviten posibles afecciones al sistema de ríos y arroyos.

Artículo 145. Recepción y conservación de obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización, una vez finalizadas, corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia del promotor. Serán recibidas por el Alcalde o su delegado, de acuerdo con los procedimientos que se establecen en el artículo 154 de la LOUA.

2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, corresponderá en general al municipio, una vez las haya recepcionado. Mientras esto no se produzca, corresponderá al promotor de la urbanización. Los propietarios de los solares de una determinada calle o sector urbano, agrupados en una entidad urbanística de conservación legalmente constituida, podrán asumir voluntariamente dicha conservación y mantenimiento mediante petición que para que sea efectiva deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento.

### CAPÍTULO 3

#### Protección de la Legalidad Urbanística

Artículo 146. Suspensión de obras y reposición de la realidad alterada.

El Alcalde, junto con los órganos correspondientes de la consejería competente en materia de urbanismo, serán competentes para adoptar las medidas de suspensión de obras o actos que se realicen sin licencia o contraviniendo el ordenamiento urbanístico, así como los que lleven al restablecimiento del orden jurídico y de la realidad física alterados, en la forma y con los procedimientos que se regulan en los artículos 181 al 190 de la LOUA.

Artículo 147. Infracciones y sanciones.

El Alcalde o el Concejal en quien delegue, junto con los órganos correspondientes de la consejería competente en materia de urbanismo, serán competentes para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores relativos a infracciones urbanísticas que se realicen en el Municipio, así como para imponer y cobrar las multas que correspondan, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 191 al 226 de la LOUA.

### CAPÍTULO 4

#### Normas de Protección Ambiental

Artículo 148. Medidas de Carácter General.

De forma general, tanto el PGOU como los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que se deriven de la ejecución del mismo, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las siguientes medidas correctoras, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación. El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del PGOU, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento.

a) En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:

a) Se preverá la depuración de las aguas residuales, priorizando la ejecución de los colectores necesarios, así como su unificación y prolongación hasta la EDAR.

b) No se permitirá el vertido de aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

c) No se permitirá el vertido directo de las aguas residuales industriales ni a cauces ni a fosas. Dichas aguas habrán de someterse a depuración previa. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de parámetros admisibles podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto, siempre que no supongan riesgo para la red general.

d) No se permitirá la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito comprendido por los suelos urbanos y urbanizables.

e) Durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU, se tomarán las medidas oportunas para evitar vertidos fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a la red de saneamiento.

b) Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen, en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.

b) Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

c) Queda prohibido todo vertido o depósito de aceite usado procedente de maquinaria en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados tales como talleres, estaciones de engase, etc., bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

d) En los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones localizadas en ellos se generen residuos peligrosos, se incluirá en el planeamiento de desarrollo la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las dichas instalaciones. En todo caso, la ges-

ción del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

e) Del mismo modo, los polígonos industriales en funcionamiento deberán disponer de un punto limpio antes del año 2010. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en el mismo, deberán presentar en la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

c) El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía:

a) Los límites de niveles sonoros, Nivel Acústico de Evaluación y Nivel de Emisión al Exterior, serán los señalados en el Anexo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

b) Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo recogido en los artículos 34 y 35 del Título IV, Normas de Prevención Acústica, del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos, y su contenido mínimo.

d) Para la preservación del Dominio Público Hidráulico se tomarán las siguientes medidas, sin perjuicio del preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

a) Se garantizará el abastecimiento público de agua potable de la nueva zona a ordenar. Para toda captación de aguas independiente de la red de distribución de agua potable municipal, deberá ser solicitada ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la correspondiente concesión administrativa o autorización.

b) El planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de escorrentías que afecte a los terrenos a ordenar, la rápida evacuación de las aguas pluviales, y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, así como los procesos de erosión y sedimentación.

Artículo 149. Medidas derivadas de la normativa de protección ambiental.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial y productivo, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los niveles sonoros, Nivel Acústico de Evaluación y Nivel de Emisión al Exterior, y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, de Reglamento de Protección Acústica de Andalucía.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de contaminantes atmosféricos.

c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 150. Medidas relativas al suelo urbano y apto para urbanizar.

En el suelo urbano y urbanizable se tendrán en cuenta las siguientes indicaciones:

a) Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las actuaciones incluirán un estudio paisajístico donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados, tales como carreteras y caminos de acceso al núcleo, estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

b) Las líneas eléctricas de alta tensión que discurran sobre suelo urbanizable, deberán modificar su trazado hacia suelo no urbanizable, para no sobrevolar el espacio residencial.

c) El uso educacional sólo se permitirá en suelos industriales para la formación en las materias u oficios industriales que se desarrollen en dicho suelo.

d) El uso de hospedaje, entendido como hostelería, sólo se permitirá en los suelos industriales en el caso de que esté relacionado con el uso educacional del apartado anterior.

ANEXO 1

Actuaciones mediante unidades de ejecución

FICHA núm. 1.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
AUE1a:	Traseras Calle Molineta. Sector A
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbano no Consolidado: 1a	
Superficies (m <sup>2</sup> ):	
Vías Urbanas	6.185
Jardines y Áreas de Juego de Niños	1.325
Equipamientos Locales	775
Zona de Ensanche	6.155 2.080 (35%) para vivienda protegida
Total:	14.440
Aprovechamiento Medio / Máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,45
Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m <sup>2</sup> ):	
Propietarios	5.848
Ayuntamiento	650
Total	
Número Máximo de Viviendas:	42 13 viviendas protegidas.
Ordenanza de Aplicación:	Zona de Ensanche (artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

a) Terminación del borde norte del núcleo urbano.

b) Acceso rodado y peatonal a la nueva Escuela.

c) Obtención de suelo para Parque y nuevo equipamiento.

d) Dotación de plazas de aparcamiento cerca del centro urbano.

e) Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización y extensión mínima del sistema local de jardines y el trazado de una vía de 12 m de ancho mínimo que comunique la vía que discurre frente a la nueva Escuela y la Calle Molineta.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. Los edificios se alinearán preferentemente en las calles de orientación norte-sur.

5. La cimentación de los edificios deberá ser de tipo losa, y con pilotes en los edificios singulares.

6. No se recomienda la construcción de piscinas, debiendo en todo caso realizarse previamente un estudio geotécnico que establezca su posibilidad y, en su caso, las condiciones constructivas.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.

b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

Condiciones de gestión y ejecución:

a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.

b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

FICHA núm. 2.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
AUE1b	Traseras Calle Molineta. Sector B.
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbano no Consolidado	1b

Superficies (m<sup>2</sup>):

Vías Urbanas	1.965
Jardines y Áreas de Juego de Niños	875
Equipamientos Locales	390
Zona de Ensanche	5.020 1.120 (30%) para vivienda protegida
Total:	8.250

Aprovechamiento Medio/ Máximo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

Aprovechamiento Objetivo/ Subjetivo (m <sup>2</sup> ):	
Propietarios	3.341
Ayuntamiento	371
Total	3.712

Número Máximo de Viviendas: 24 7 viviendas protegidas

Ordenanza de Aplicación: Zona de Ensanche (artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Terminación del borde norte del núcleo urbano.
- Acceso al ensanche norte y a la nueva Escuela desde al Camino del Molino.
- Obtención de suelo para la ampliación del parque de la Calle Molineta y nuevo equipamiento.
- Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización del sistema general de jardines en continuidad con el parque de la Calle Molineta y el trazado de una vía de 12 m de ancho mínimo que comunique el Camino del Molino con la calle principal de la AUE1a.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

- Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
- Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. La cimentación de los edificios deberá ser de tipo losa, y con pilotes en los edificios singulares.

5. No se recomienda la construcción de piscinas, debiendo en todo caso realizarse previamente un estudio geotécnico que establezca su posibilidad y, en su caso, las condiciones constructivas.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.

b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el

número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

Condiciones de gestión y ejecución:

a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.

b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

FICHA núm. 3.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
AUE2	Traseras Calles Calvario y Nueva
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbano no Consolidado	2
Superficies (m <sup>2</sup> ):	
Vías Urbanas	5.458
Jardines y Áreas de Juego de Niños 1.668	
Equipamientos Locales	927
Zona de Ensanche	7.860 2.240 (31%) para vivienda protegida
Total:	15.913
Aprovechamiento Medio / Máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,45
Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m <sup>2</sup> ):	
Propietarios	6.445
Ayuntamiento	716
Total:	7.161
Número Máximo de Viviendas:	46 14 viviendas protegidas.
Ordenanza de Aplicación:	Zona de en sanche (artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

a) Ordenación de la zona de transición entre el casco antiguo y la nueva zona residencial.

b) Obtención de suelo para parques, entre ellos uno de separación entre el casco urbano y la zona industrial de la Cañilla.

c) Obtención de suelo para equipamiento (guardería municipal).

d) Entubamiento de escorrentía de aguas pluviales.

e) Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, serán vinculantes el trazado de la continuación de la Calle Poeta Sancho y la prolongación de la Calle Molineta con 12 m de ancho mínimo que comunique la Calle Calvario con el sector de suelo urbanizable contiguo, la localización y tamaño mínimo de los sistemas locales de jardines y de equipamiento en el extremo norte del ámbito, y la solución al problema de la evacuación de las aguas pluviales que proceden del núcleo urbano.

c) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Los desmontes y terraplenes no podrán superar una altura de 2 m.

3. Los muros de contención deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.

b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

c) Mediante un Plan Parcial de Ordenación conjunto con el sector residencial de suelo urbanizable contiguo, en cuyo caso se deberán respetar asimismo el aprovechamiento, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

Condiciones de gestión y ejecución:

a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.

b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

## FICHA núm. 4.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
AUE3	Traseras Calle Pitás
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbano no Consolidado	3
Superficies (m <sup>2</sup> ):	
Vías Urbanas	4.571
Jardines y Áreas de Juego de Niños	1.120
Equipamientos Locales	596
Zona de Ensanche	4.750 1.600 (32%) para vivienda protegida
Total:	11.037
Aprovechamiento Máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	Medio / 0,45
Aprovechamiento Subjetivo (m <sup>2</sup> ):	Objetivo /
Propietarios	4.470
Ayuntamiento	497
Total:	4.967
Número Máximo de Viviendas:	33 10 viviendas protegidas.
Ordenanza de Aplicación:	Zona de Ensanche (artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

## Objetivos:

a) Terminación del borde oeste del casco antiguo.  
b) Obtención de suelo para jardines y equipamiento para servir a la población del ámbito y del sector oeste del casco antiguo.

c) Trazado de una calle principal de acceso a la zona sur del núcleo urbano.

d) Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

## Condiciones de ordenación:

## a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante el trazado de una vía de 12 m de ancho mínimo que comunique la glorieta de entrada al núcleo con la plaza de arranque del Camino de Pruna, y la comunicación directa, al menos peatonal, del jardín con la Calle Pitás.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Los desmontes y terraplenes serán los mínimos imprescindibles para la construcción de las calles, debiendo realizarse los edificios de forma escalonada. Se recomienda la construcción de plantas de sótano, permitiéndose que su pavimento esté al nivel de la calle principal que limita la actuación por el oeste.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. La cimentación de los edificios deberá ser por losa de hormigón armado sobre capa granular compactada.

5. Se prohíbe la construcción de piscinas.

## Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.

b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

Condiciones de gestión y ejecución:

a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.

b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se deducirá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

## FICHA núm. 5.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
AUE4	Terrenos entre el Antiguo y el Nuevo Trazado de la Carretera de Morón
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbano no Consolidado	4
Superficies (m <sup>2</sup> ):	
Vías Urbanas	1.100
Jardines y Áreas de Juego de Niños	625
Equipamientos Locales	180
Zona de Ensanche	995
Total:	2.900
Aprovechamiento Máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	Medio / 0,45
Aprovechamiento Subjetivo (m <sup>2</sup> ):	Objetivo /
Propietarios	1.175
Ayuntamiento	130
Total:	1.305
Número Máximo de Viviendas:	8
Ordenanza de Aplicación:	Zona de Ensanche (artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

a) Obtención de suelo para jardín en la entrada al núcleo desde Morón de la Frontera.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante el retranqueo a 8 m como mínimo de la carretera y la prohibición de establecer más de un acceso a la zona desde la carretera.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Se prohíbe el terraplenado de los terrenos, debiendo la ordenación adaptarse a la topografía existente.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.

5. No se recomienda la construcción de piscinas, debiendo en todo caso realizarse previamente un estudio geotécnico.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.

b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

Condiciones de gestión y ejecución:

a) la actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.

b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

FICHA núm. 6.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
AUE5	Barriada Junto a la Nueva Escuela
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbano no Consolidado	5
Superficies (m <sup>2</sup> ):	
Vías Urbanas	2.514
Dotaciones Locales Sin Especificar	805

Zona de Ensanche 1.890 800 (34%) para vivienda protegida

Total: 5.209

Aprovechamiento Medio / 0,45  
Máximo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

Aprovechamiento Objetivo /  
Subjetivo (m2):

Propietarios 2.110

Ayuntamiento 234

Total: 2.344

Número Máximo de Viviendas: 16 5 viviendas protegidas

Ordenanza de Aplicación: Zona de Ensanche (artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

a) Obtención de suelo para jardín en la entrada al núcleo desde Morón de la Frontera.

b) Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

1. Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. El planeamiento de desarrollo localizará los usos de jardines y áreas de juego de niños y de equipamiento en la zona de dotaciones sin especificar.

2. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización de los espacios libres y equipamientos separando las viviendas de la zona industrial colindante.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. Los edificios se alinearán preferentemente en las calles de orientación norte-sur.

5. La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.

6. Se prohíbe la construcción de piscinas.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.

b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

Condiciones de gestión y ejecución:

a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.

b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

FICHA núm. 7.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
AUE6	La Calerilla.
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbano no Consolidado	6
Superficies (m <sup>2</sup> ):	
Vías Urbanas	2.560
Dotaciones Locales Sin Especificar	1.864
Zona de Ensanche	7.576
Total:	12.000
Aprovechamiento Máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	Medio / 0,45
Aprovechamiento Subjetivo (m <sup>2</sup> ):	Objetivo /
Propietarios	4.860
Ayuntamiento	540
Total:	5.400
Número Máximo de Viviendas:	-
Ordenanza de Aplicación:	Zona de Industria y Servicios de Tipo I (artículos 75 al 78 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Regularización de la parcelación urbanística con vocación de albergar usos no residenciales.
- Obtención de suelo para dotaciones locales.
- Integración paisajística por tratarse de una zona de borde muy visible desde el entorno.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

1. Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. El planeamiento de desarrollo localizará los usos de jardines y áreas de juego de niños y de equipamiento en la zona de dotaciones sin especificar.

2. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización de los espacios libres y equipamientos de manera que creen una barrera de arbolado en el borde nordeste de la actuación.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Los desmontes y terraplenes no podrán tener más de 2 m de altura. Los muros de contención deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

3. Los edificios se alinearán preferentemente en las calles trazadas en el sentido de la máxima pendiente.

Se recomienda la cimentación de tipo losa en los edificios, sobre todo para los situados en las cotas inferiores o que tengan especial entidad constructiva.

c) Específicas destinadas a la protección ambiental y paisajística:

El Plan Especial deberá contener un Estudio Paisajístico, destinado a minimizar el impacto visual, y que creará una pantalla vegetal perimetral, al menos en las zonas de contacto con la el medio rural, que se ajardinará preferentemente con especies autóctonas y adaptadas a la climatología.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.

b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.

Condiciones de gestión y ejecución:

a) la actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.

b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

FICHA núm. 8.

Clave Actuación:	Nombre Actuación:
SPP2	Sector de Plan Parcial 2. Industrial
Clase Suelo:	Área de Reparto:
Urbanizable	2
Superficies (m <sup>2</sup> ):	
Total:	36.902
Aprovechamiento Máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	Medio / 0,40
Aprovechamiento Subjetivo (m <sup>2</sup> ):	Objetivo /
Propietarios	13.348
Ayuntamiento	1.476
Total:	14.760
Número Máximo de Viviendas:	
Ordenanza de Aplicación:	Zona de Extensión No Residencial (artículos 86 y 87 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- a) Implantación de zona para usos especializados no residenciales: industrial, terciario, servicios a la carretera, etc..
- b) Obtención de suelo para ampliación del Polideportivo municipal.
- c) Obtención de suelo para parques y nuevos equipamientos al servicio del polígono.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

El Plan Parcial establecerá las condiciones pormenorizadas de parcelación, uso, urbanización y edificación, a partir de las condiciones generales que se establecen para la zona de Extensión No Residencial. Además:

1. Deberá dar solución al problema de la evacuación de las aguas pluviales que bajan de la ladera, en especial del elemento de escorrentía que cruza los terrenos.

2. El polígono tendrá un máximo de 2 accesos desde la Carretera A-406, debiendo preverse una calle de servicio paralela a ella. La edificación se situará a 50 m como mínimo de distancia de la carretera.

3. La cesión de suelo para equipamiento deportivo se situará obligatoriamente en los terrenos al otro lado de la carretera de ampliación del Polideportivo, que se califican así en los Planos de Ordenación.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

El Plan Parcial deberá de contener obligatoriamente un Estudio Geotécnico en el que se estudie la problemática existente de expansividad e inestabilidad de los terrenos y se establezcan las medidas correctoras a aplicar en las obras de urbanización y edificación. De forma general se atenderán las recomendaciones del Estudio Geotécnico general reflejadas en la Memoria Urbanística.

c) Específicas destinadas a la protección ambiental y paisajística:

El Plan Parcial deberá contener un Estudio Paisajístico, destinado a minimizar el impacto visual, y que creará una pantalla vegetal perimetral, al menos en las zonas de contacto con la carretera y el medio rural, que se ajardinará preferentemente con especies autóctonas y adaptadas a la climatología.

Condiciones de desarrollo:

La actuación de desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación.

Condiciones de gestión y ejecución:

El Plan Parcial definirá las Unidades de Ejecución, los sistemas de actuación para cada una de ellas y los plazos en los que se deberán realizar las actuaciones de gestión y ejecución del planeamiento.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Plan Parcial de Ordenación en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

ANEXO 2

Actuaciones de ejecución directa de dotaciones

FICHA núm. 1.

Clave Actuación: AED1  
Nombre Actuación: Nueva Escuela

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

Total: 8.461

Objetivos:

- a) Ejecución de nuevo equipamiento educativo.
- b) Cambio de ubicación de la actual Escuela.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Edificación. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 2.

Clave Actuación:

AED2

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 4.896

Objetivos:

- a) Ejecución de zona verde.
- c) Cambio de ubicación de la actual Escuela.
- d) Mejora de la accesibilidad de la Biblioteca Pública.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 3.

Clave Actuación:

AED3

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

Total: 5.123

Objetivos:

- a) Ejecución de equipamiento turístico (albergue).

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 4.

Clave Actuación: Nombre Actuación:  
AED4 Paseo en Carretera del Saucejo.  
Oeste

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado

Superficies (m<sup>2</sup>):  
Total: 1.168

Objetivos:

a) Adecuación de la vía como travesía urbana

b) Introducción de líneas de arbolado.

c) Mejora de la accesibilidad de los edificios adyacentes.

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 5.

Clave Actuación: Nombre Actuación:  
AED5 Paseo en Carretera del Saucejo.  
Este

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado

Superficies (m<sup>2</sup>):  
TOTAL: 758

Objetivos:

a) Adecuación de la vía como travesía urbana

b) Introducción de líneas de arbolado.

c) Mejora de la accesibilidad de los edificios adyacentes.

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 6.

Clave Actuación: Nombre Actuación:  
AED6 Nueva Guardería

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado

Superficies (m<sup>2</sup>):  
Total: 300

Objetivos:

a) Ejecución de nuevo equipamiento local.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

1. Serán de aplicación las normas específicas para suelo urbano consolidado en la zona de casco tradicional.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

5. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.

6. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Edificación. No se establece plazo máximo de ejecución.

### ANEXO 3

Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización.

FICHA núm. 1.

Clave Actuación: Nombre Actuación:  
AUR1 Nueva Ordenación del Antiguo  
Trazado Carretera de Morón

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado

Superficies (m<sup>2</sup>):  
Total: 1.975

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 2.

Clave Actuación: Nombre Actuación:  
AUR2 Nueva Ordenación de la Puerta  
de Osuna

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado

Superficies (m<sup>2</sup>):  
Total: 1.554

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 3.

Clave Actuación: Nombre Actuación:  
AUR3 Tramo de Calle de Enlace entre  
la AUE3 y el Acceso al Núcleo

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado

Superficies (m<sup>2</sup>):  
Total: 539

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 4.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR4                      Prolongación de la Calle Pitás

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      329

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 5.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR5                      Nudo Calle Pitás–Nuevo Aceso–  
    Camino de Pruna–Perchel

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      2.014

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 6.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR6                      Camino del Barranco

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      1.209

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 7.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR7                      Calle Perchel

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      922

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 8.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR8                      Prolongación de Calle la Cerca

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      343

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 9.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR9                      Pasaje de la Calle Calvario

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      131

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 10.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR10                      Bocacalle de la Calle Calvario

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      152

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 11.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR11                      Prolongación de la Calle Molineta

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      1.072

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

## FICHA núm. 12.

Clave Actuación:      Nombre Actuación:  
 AUR12                      Tramo de Calle Frente Viviendas  
    Municipales

Clase Suelo:  
 Urbano Consolidado  
 Superficies (m<sup>2</sup>):  
 Total:                      229

## Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

## Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 13.

Clave Actuación:  
AUR13

Nombre Actuación:  
Calle entre Nueva Escuela y tra-  
seras de la Carretera del Saucejo

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado  
Superficies (m<sup>2</sup>):

Total: 4.271

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Pla-  
nos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayunta-  
miento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece  
plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 14.

Clave Actuación:  
AUR14

Nombre Actuación:  
Carril Bici. Tramo Urbano

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado  
Superficies (m<sup>2</sup>):

Total: 494

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Pla-  
nos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayunta-  
miento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece  
plazo máximo de ejecución.

FICHA núm. 15.

Clave Actuación:  
AUR15

Nombre Actuación:  
Bocacalle Calle Pitas

Clase Suelo:  
Urbano Consolidado  
Superficies (m<sup>2</sup>):

Total: 69

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Pla-  
nos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayunta-  
miento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece  
plazo máximo de ejecución.

Sevilla, 27 de febrero de 2008.- El Delegado, Jesús  
Lucrecio Fernández Delgado.

*El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:*

**ALMERÍA:**

- **LUAL PICASSO**  
C/ Reyes Católicos, núm. 17  
04001 Almería  
950.23.56.00  
[www.librerias-picasso.com](http://www.librerias-picasso.com)
- **CRUZ GRANDE**  
C/ Las Lisas, núm. 1  
04610 Cuevas del Almanzora  
950.61.83.15  
[www.cruzgrande.es](http://www.cruzgrande.es)

**CÁDIZ:**

- **QUÓRUM LIBROS**  
C/ Ancha, núm. 27  
11001 Cádiz  
956.80.70.26  
[www.grupoquorum.com](http://www.grupoquorum.com)

**CÓRDOBA:**

- **LUQUE LIBROS**  
C/ Cruz Conde, núm. 19  
14001 Córdoba  
957.47.30.34  
[luquelibros@telefonica.net](mailto:luquelibros@telefonica.net)
- **UNIVÉRSITAS**  
C/ Rodríguez Sánchez, 14  
14003 Córdoba  
957.47.33.04  
[universitas@teleline.es](mailto:universitas@teleline.es)

**GRANADA:**

- **BABEL**  
C/ San Juan de Dios, núm. 20  
18002 Granada  
958.20.12.98  
  
C/ Emperatriz Eugenia, núm. 6  
18002 Granada  
958.27.20.43  
[www.babellibros.com](http://www.babellibros.com)
- **VELÁZQUEZ**  
Plaza de la Universidad, s/n  
18001 Granada  
958.27.84.75  
[libreriavelazquez@telefonica.net](mailto:libreriavelazquez@telefonica.net)

**JAÉN:**

- **DON LIBRO**  
C/ San Joaquín, núm. 1  
23006 Jaén  
953.29.41.99  
[donlibro@telefonica.net](mailto:donlibro@telefonica.net)
- **ORTIZ**  
Av. Doctor Eduardo García-Triviño, núm. 3  
23009 Jaén  
953.92.15.82  
[ortizromera@telefonica.net](mailto:ortizromera@telefonica.net)

**MÁLAGA:**

- **LOGOS**  
C/ Duquesa de Parcent, núm. 10  
29001 Málaga  
952.21.97.21  
[www.ajlogos.com](http://www.ajlogos.com)

**SEVILLA:**

- **AL-ÁNDALUS**  
C/ Roldana, núm. 3  
41004 Sevilla  
954.22.60.03  
[www.libreria-al-andalus.net](http://www.libreria-al-andalus.net)
- **CÉFIRO**  
C/ Virgen de los Buenos Libros, núm. 1  
41002 Sevilla  
954.21.58.83  
[www.cefiro-libros.com](http://www.cefiro-libros.com)
- **GUERRERO**  
C/ García de Vinuesa, núm. 35  
41001 Sevilla  
954.21.73.73  
[librguerrero@telefonica.net](mailto:librguerrero@telefonica.net)
- **CIENTÍFICO-TÉCNICA**  
C/ Buiza y Mensaque, 6  
41004 Sevilla  
954.22.43.44  
[comercial@libreriaticientificotecnica.com](mailto:comercial@libreriaticientificotecnica.com)

**NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL  
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  
PARA EL AÑO 2008**

### **1. SUSCRIPCIONES**

- 1.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** están sujetas al pago previo de las correspondientes tasas (art. 25.a de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 1.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al **Servicio de Publicaciones y BOJA**. Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. 41014 - Sevilla.

### **2. PLAZOS DE SUSCRIPCION**

- 2.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** serán por **período de un año indivisible** (art. 28 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 2.2. La solicitud de las suscripciones se efectuará **dentro del mes anterior** al inicio del período de suscripción (art. 16, punto 3, del Reglamento del BOJA, Decreto 205/1983, de 5 de octubre).

### **3. TARIFAS**

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2008 es de 164,08 €.

### **4. FORMA DE PAGO**

- 4.1. 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. En dicha liquidación se detallará la forma de pago.
- 4.2. No se aceptarán pagos ni ingresos de ningún tipo que se realicen de forma distinta a la indicada en la liquidación que se practique.

### **5. ENVIO DE EJEMPLARES**

- 5.1. **El envío**, por parte del **Servicio de Publicaciones y BOJA**, de los ejemplares del **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**, comenzará a hacerse una vez tenga entrada en dicho Servicio el ejemplar para la Administración del Mod. 046 mecanizado por el Banco o Caja de Ahorros.
- 5.2. En el caso de que el ejemplar para la Administración del Mod. 046 correspondiente al período de suscripción solicitado tenga entrada en este Servicio una vez comenzado el mismo, el envío de los Boletines **será a partir de dicha fecha de entrada**.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63