



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 5)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

114

Número formado por cinco fascículos

Jueves, 2 de julio de 2009

Año XXXI

Número 127 (2 de 5)

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 VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia 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, se acuerda la publicación de la Orden y de la Normativa Urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 16 de junio de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE 17 DE ABRIL DE 2009, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, RELATIVA A LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera ha formulado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 20.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, en sesión celebrada el 3 de abril de 2009, ha informado favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, conocido el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, de 1 de abril de 2009.

Teniendo en cuenta el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía Visto, en sesión celebrada el 3 de abril de 2009, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias atribuidas por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y por el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de acuerdo con lo recogido en los apartados siguientes, por cuanto, en líneas generales, su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente.

Segundo. Las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera que se señalan a continuación requieren ser subsanadas, corri-

das o completadas en el sentido expresado en los siguientes puntos:

- Las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental. Se deberá añadir al artículo 11.2.11 de las Normas Urbanísticas, para aquellos sectores de SUS en los que exista afección por vías pecuarias no deslindadas, que la superficie afectada por la misma quedará excluida de la del sector a efectos del cómputo de la edificabilidad. Asimismo, deberán regularse jurídicamente las vías pecuarias existentes sobre Suelo Urbano, tanto del Núcleo Principal como en Núcleos Secundarios.

- Las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, entendiéndose como indicativo el trazado propuesto en la Variante Sur, y las señaladas para los enlaces con la A-389 y la A-2003 en cuanto a las características de los mismos. Asimismo, las propuestas económicas asignadas a dicha Consejería han de entenderse como no vinculantes.

- Las señaladas en el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, sobre los artículos 7.7.12 y 9.2.13 de las Normas Urbanísticas, en cuanto a la definición de los servicios incluidos en la infraestructura de telecomunicaciones, y la acotación del término telecomunicaciones.

- Se deberá incorporar al documento del Plan el contenido de la «Separata de aclaraciones impuestas por el informe sectorial vinculante, de 27 de enero de 2009, de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento».

- Se deberán corregir los artículos 10.3.3 y 3.1.2.7 de las Normas Urbanísticas en el sentido expresado en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales de 3 de diciembre de 2008.

- Las API denominadas «Montealegre Alto» y «Pago Solete Bajo» deberán tener la consideración de Áreas de Reforma Interior, o ser tratadas por el Plan como áreas de suelo urbano no consolidado para las que establece directamente la ordenación detallada.

- Las AIA C05-«Albadalejo», C10-«Picaduela Alta», y C13-«Picaduela Baja», deberán tener la consideración de Áreas de Reforma Interior de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA.

- Deberá determinarse la densidad y número máximo de viviendas establecidas para la ARI-A01-«Judería».

- La edificabilidad y densidad de las ARI-F04 «Cerrofruto» y ARI-F06-«Taxdirt» no podrán superar el máximo establecido por la LOUA en su artículo 17.5 de la LOUA.

- Deberán contemplar la reserva de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida establecida en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA las siguientes Áreas de Reforma Interior, las cuales carecen de esta en el documento presentado:

ARI-A01 «Judería».
ARI-C07 «El Rocío».
ARI-D02 «Santa Ana».
ARI-TC02 «Torrecera Guadalete».

- Las siguientes Áreas de Reforma Interior deberán tener la consideración de Sector de Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.4 de la LOUA:

ARI-F01 «Hijuela de Siete Pinos».
ARI-ES-02 «Calle Ronda».
ARI-ES-04 «Majada Alta».
ARI-ET-01 «Traseras C/Pozo».
ARI-LB-01 «Arroyo Dulce».
ARI-LB-02 «Camino de la Residencia».
ARI-NJ-01 «Nueva Jarilla Sur».
ARI-TC-01 «C/Rafael Alberti».
ARI-TC-02 «C/Guadalete».

- Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado «Guadalacacín I» y «Nueva Jarrilla» tendrán como Uso Característico el Residencial, a los efectos del artículo 17.1.2.ª) de la LOUA.

- Se deberá incluir en planimetría de «Clasificación de Suelo» y de «Sectores y Ámbitos de Suelo Urbanizable» la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, tal como establece el artículo 11.1.2 de las Normas Urbanísticas del Plan, incluyendo en este los Ámbitos de Planeamiento Incorporado clasificados como Suelo Urbanizable.

- En las fichas de los sectores de SUS, las determinaciones en cuanto a cesiones mínimas de dotaciones y espacios libres se deberán incluir dentro de las propias de la ordenación pormenorizada señalada en el artículo 10.2 de la LOUA.

- En cuanto a la ordenación propuesta en determinados sectores de SUS, se considerarán vinculantes únicamente las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y la pormenorizada preceptiva en virtud del artículo 10 de la LOUA.

- Las determinaciones incluidas en el artículo 11.2.10 de las Normas Urbanísticas para las diferentes Áreas de Reserva de SUNS deberán ajustarse a las establecidas por el artículo 10.1.e) de la LOUA, debiendo entenderse el resto como no vinculantes.

- Dentro del Uso Global de Actividades Económicas, y en función de los Usos Pormenorizados permitidos, deberá especificarse su asimilación a los Usos Característicos Industrial o Terciario, a efectos del cálculo de las dotaciones previstas en el artículo 17.1 de la LOUA, y al cómputo de la superficie en relación a los límites de crecimiento establecidos por la Norma 45 del POTA, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- Los suelos que se incluyen en la delimitación de SNU de Hábitat Rural Diseminado deben constituir una categoría independiente de la de SNU de Carácter Natural o Rural, tal como establece el artículo 46.2.d) de la LOUA.

- El artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas se deberá completar con la referencia a las autorizaciones ambientales correspondientes según la actividad que regula la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- En el artículo 12.2.10.4 de las Normas Urbanísticas se deberá señalar que las instalaciones hoteleras ligadas al campo de golf deberán cumplir las especificaciones determinadas por el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía.

- Se deberá resolver la contradicción existente entre los artículos 12.2.11.b) y 12.2.10.4 de las Normas Urbanísticas en relación a las edificaciones destinadas a casas rurales.

- El artículo 12.3.3, que regula el SNU de Especial Protección de las Vías Pecuarias, deberá reflejar los usos incompatibles que establece la legislación específica sobre la materia.

- Se deberá corregir el artículo 12.2.3 de las Normas Urbanísticas sobre la regulación de los usos extractivos en el SNU.

- Deberá aclararse en los documentos de memoria, normativa y planimetría la identificación de los diferentes espacios incluidos en el Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos, diferenciándose los existentes de los propuestos por el Plan.

- Se deberá reflejar en el artículo 1.2.2.4 de las Normas Urbanísticas su aplicación únicamente para Correcciones de Errores que no afecten a determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan.

- Se deberá corregir el artículo 1.1.7, que regula el régimen de entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General, reflejando la legislación aplicable al objeto vigente en materia de Ordenación Urbanística.

Tercero. Suspender la aprobación definitiva de las determinaciones que se expresan a continuación:

- Los ámbitos incluidos en la categoría de Hábitat Rural Diseminado así como sus determinaciones desarrolladas en el artículo 12.3.15 de las Normas Urbanísticas, debiendo justificarse la adecuación de ambos a lo dispuesto en el artículo 46.2.d), 46.1.g) y 14.1.e) de la LOUA.

- El Catálogo de Protección y la Normativa de Protección desarrollada en los Capítulos 6.º, 7.º y 8.º del Título IX de las Normas Urbanísticas, correspondiente a las Normas de Protección del Medio Urbano y Natural, como consecuencia de los condicionantes establecidos en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, considerándose en vigor, según lo establecido en dicho informe, el contenido inventario de elementos catalogados recogido en los planos núm. 4 «Catalogación en el Núcleo Principal» y núm. 5 «Elementos Catalogados (Núcleo principal)», así como los elementos catalogados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

- El Área de Planeamiento Incorporado, API «Croft», al no existir correspondencia entre la ordenación grafiada en la planimetría de Ordenación Completa del Plan y la establecida en el documento de Modificación del PGOU «Complejo Bodeguero Rancho Croft», aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas, de 26 de marzo de 2008, debiendo aclararse las circunstancias de la ordenación grafiada en el apartado correspondiente de la ficha incluida en las Normas Urbanísticas.

Cuarto. El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera deberá elaborar un documento de cumplimiento de las deficiencias recogidas en los apartados anteriores que, tras los trámites legales oportunos, lo elevará a esta Consejería para su aprobación definitiva, si procede.

Quinto. La presente Orden se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Orden aprobatoria del instrumento de planeamiento urbanístico, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Sevilla, 17 de abril de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS

Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS.

(Documento Núm. 1 - Normas Urbanísticas)

ANEXOS FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. [Documento Núm. 2 - Fichas].

2. [Documento Núm. 3 - Fichas (2.ª parte)].

(DOCUMENTO N° 1 - NORMAS URBANÍSTICAS)

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

OBJETO, EFICACIA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN GENERAL

Art. 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez.

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Jerez y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como a la Ley estatal 6/ 1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez sustituye al precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía del día 22 de Marzo de 1995, que queda así sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.
3. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, quedan incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

Art. 1.1.2. Ámbito territorial.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Jerez.

Art. 1.1.3. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

Art. 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
3. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
4. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
5. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
6. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

Art. 1.1.5. Vigencia del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho periodo, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

Art. 1.1.6. Revisión y Modificaciones.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

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

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

- La Red Viaria Principal.
- Los sistemas Generales de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

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

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

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

c) Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

d) Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

e) Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiere.

3. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial –sino como total– cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

4. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los párrafos anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

5. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano o consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realicen de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en el supuesto en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el artículo 14.3 de la LOUA.

7. No se considerarán modificaciones de Plan:

a) Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 6 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan redacción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase ni incremento de la edificabilidad.

c) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como a aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros

Art. 1.1.7. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

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

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.
- b) Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 1.1.8. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa.
 - b) Consultas previas.
 - c) Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.
 - d) Cédulas urbanísticas.
2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.

Art. 1.1.9. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

d) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

e) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

f) La delimitación, conforme a procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

g) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

8. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten a inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

9. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legítimador de la expropiación.

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

11. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art. 38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

12. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente Artículo.

3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.
4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.
5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 171.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 1.1.10. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública.

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Jerez, a través de su Gerencia de Urbanismo como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se le encomendará especialmente, en régimen de descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.
2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

Art. 1.1.11. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán

automáticamente con la orden de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento acordando la demolición o desalajo para ejecutar los proyectos de urbanización.

3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.
 - a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
 - a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:
 - 1ª Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos.
 - 2ª Acreditación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Art. 1.1.12. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificados como fuera de ordenación, de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado. La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente PGOU ha de ser aquél que exista en el momento de la concesión de su licencia de obras. Para sustituciones y ampliaciones, si deberá aplicarse el régimen jurídico del presente PGOU. No se considerarán fuera de ordenación los edificios construidos con licencia y situados en parcelas a las que se asigne una tipología cuyas determinaciones incumpla el edificio total o parcialmente debido al cambio en las tipologías definidas por el presente PGOU respecto del PGMO anterior.

2. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación integral", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

4. En los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos obras de mera conservación, siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No se permitirán obras de consolidación estructural en las partes del edificio que estén fuera de ordenación.

5. En aquellos casos en los que los edificios que, siendo conformes con las alineaciones exteriores, alturas y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, retranqueos, dimensiones de patios o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerada, y podrán realizarse en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. No obstante si la disconformidad lo es exclusivamente con la parcela mínima, podrán admitirse las obras de ampliación si las normas particulares establecidas en el Título XI lo posibilitan en atención al régimen aplicable a cada zona de ordenanzas.

6. Aquellos usos y actividades calificadas por su incidencia ambiental, actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección si no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, y les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el número 4. A los efectos de este apartado se entenderán por actividades calificadas aquellas sujetas a trámite de prevención ambiental según lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y disposiciones posteriores que la desarrollen o sustituyan.

7. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de

fuera de ordenación tolerada permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

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

En el régimen de fuera de ordenación diferido, en las edificaciones existentes en buen estado, podrán autorizarse con carácter provisional, nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, debiendo acreditarse su provisionalidad a la vista del análisis de las circunstancias a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior, y en todo caso condicionado a un plazo máximo que se establezca en la autorización, sin perjuicio de su prórroga, y con expresa renuncia del mayor valor que pudieran generar el cambio de uso.

9. En general, los usos existentes en edificios en fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 8 anterior.

10. En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

11. De forma transitoria, se considerarán en Situación de Fuera de Ordenación Tolerado los edificios e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización.

12. Edificaciones en Fuera de Ordenación en Suelo No Urbanizable.

Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b) Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendientes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

Si la disconformidad no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin aumento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

13. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Art. 1.2.1. Documentación.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

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

- **MEMORIA GENERAL:** Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan:

1. Introducción, criterios y objetivos generales
2. Información y análisis
3. Valoración y diagnóstico de la problemática urbanística
4. Descripción y justificación de la ordenación propuesta

- **PLANOS DEL PLAN GENERAL:**

- a) Planos de Información
- b) Planos de Ordenación:
 - Planos de Ordenación Estructural
 - Planos de Ordenación General
 - Planos de Ordenación Completa Pormenorizada

- **NORMAS URBANÍSTICAS:** Que constituyen el presente documento, conjuntamente con el siguiente Anexo de Fichas de Actuación Urbanísticas.

Anexo: Fichas de ámbitos de Planeamiento y/o gestión:

- A) Ámbitos del Suelo Urbano Consolidado
- B) Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en Suelo Urbano no Consolidado
- C) Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en Suelo Urbanizable

- D) Fichas del Suelo Urbano no Consolidado – Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada propuesta por el Plan General.
- E) Fichas del Suelo Urbano no Consolidado – Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
- F) Fichas del Suelo Urbano no Consolidado – Áreas de Incremento de Aprovechamiento
- G) Fichas del Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores
- H) Fichas de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado

De igual modo, integra el presente Plan General los siguientes documentos complementarios:

- CATÁLOGO DE CONJUNTOS, ELEMENTOS, SITIOS Y BIENES CONCRETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- ANEXOS

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

Art. 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

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

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

- a) Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.
- b) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria,

resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumpliera mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

- c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

- d) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 3% con respecto a las mediciones del Plan.

- e) Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

- f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, así como la solución que más se asemeje a la morfología urbana preexistente en la manzana o en su ausencia en el entorno inmediato, la que genere un menor volumen a edificar, y la que conlleve una menor necesidad de dotaciones y aparcamientos en viario.

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

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

Art. 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

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

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

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

- a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan.
6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a

la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

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

9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, bien sea del No Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

Art. 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. El presente Plan General distingue las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a.1) En la clase de suelo urbano:

- 1º Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 2º Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

a.2.) En la clase de suelo urbanizable:

- 1º) Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.
- 2º) Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

- 3º) Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

a.3) En la clase de suelo no urbanizable:

- 1º) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 2º) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
 3º) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección.

- b) Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural denominados Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en las presentes Normas.

- c) La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Plano de Ordenación Sistema Vial.

- d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado El Modelo de Ordenación Estructural el Territorio, en los artículos correspondientes de estas Normas, y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

- e) La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo.

- f) Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

- g) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a

los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en las Normas y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

- h) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización, se contiene en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable.

- i) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Título XII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano Clasificación del Suelo y de Ordenación del Suelo No Urbanizable se identifican los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

- j) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5. y 3.4.6.

- k) Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Ordenación incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

- l) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Art. 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- c) En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e) En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f) La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural

Art. 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por

objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA
ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.1.1. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.
2. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a) Figuras de planeamiento:

- De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Estudios de Detalle (E.D.).
- Ordenanzas Municipales (de policía, de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
- Catálogos de conservación.

c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
- Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

3. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante, de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

CAPÍTULO SEGUNDO

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA - FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Art. 2.2.1. El Plan de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.
2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.
3. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
4. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.
5. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
6. Se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de las obras, así como, en su caso, la propuesta de mejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.
7. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art.12.3 de la LOUA.
8. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido:

- a) La delimitación de toda o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
- b) División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
- c) Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.
- d) El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico. Cada ámbito objeto de sectorización deberá contar con una proporción de veinte (20) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización.
- De igual modo, la edificabilidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización no podrá superar los siguientes límites:
- 035 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo si el uso global es residencial. No obstante podrá superarse este índice y, en todo caso hasta un máximo de 0,43 m2 edificable por cada m2 de suelo, si la actuación reporta unos mayores beneficios públicos concretado en una mayor participación de la Administración Pública en los aprovechamientos urbanísticos resultantes para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo.
 - 0,12 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo si el uso global es turístico. No obstante podrá superarse este índice y, en todo caso hasta un máximo de 0,20 m2 edificable por cada m2 de suelo si la actuación reporta unos mayores beneficios públicos concretado en una mayor participación de la Administración Pública en los aprovechamientos urbanísticos resultantes para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo.
- e) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo del 35% de la edificabilidad total.
- f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.
- g) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

h) De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos, de modo que la ordenación sea directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector Único del mismo o del sector prioritario de desarrollo, en el supuesto de que sean varios.

9. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

SECCIÓN SEGUNDA - DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 2.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático, compatible con el sistema utilizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Art. 2.2.3. Planeamiento a iniciativa particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes:

1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3º. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.

4º. Compromisos en orden a:

a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b) La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de parcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.

d) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

5º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actúe por compensación.

3. El planeamiento que se redacte a iniciativa particular habrá de presentarse a la Administración también en soporte telemático, compatible con los soportes utilizados por la Administración, según la Ordenanza que al efecto lo regule o los acuerdos municipales al respecto. En tanto no se apruebe dicha Ordenanza, como mínimo se entregará la siguiente documentación:

- 5 ejemplares del documento completo en papel.
- Un ejemplar del documento completo en formato PDF.
- Soporte magnético en coordenadas UTM (formato .dgn o .dxf) de los planos que contengan las determinaciones gráficas que definan la ordenación: Estructura Urbana, Alineaciones, Viario, etc.
- Memoria y Normas urbanísticas en formato Word (.doc).

Art. 2.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

Conforme a las previsiones del artículo 62.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

Para ello, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada precisa para la ejecución, procederán a ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine unos menores excesos o unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realice de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no

- Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
 - Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
- 5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.
- 7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- 8º. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%. Tampoco se computarán aquellas zonas verdes cuya configuración no permita que en la mayor parte de su extensión se inscriba un círculo con treinta metros de diámetro, sin que en ningún caso el diámetro del círculo sea inferior a veinte metros.
- 9º. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.
- 10º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público.
- 11º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.
- 12º. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de 55 decibelios.
- 13º. En los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo se cuantificarán las exigencias de dotaciones de aparcamientos públicos en viario, grafiando cada unidad y especificando tanto su número total como los metros lineales en frente de manzana que ocupan. Para cada manzana habrá que prever también el número de metros lineales que se reservan para derecho de acceso rodado a interior de parcela, grafiándose de modo distinto a los aparcamientos. La posición final del acceso al interior de parcela y de los aparcamientos en viario en frente de manzana podrá variar en el proyecto de reparcelación, pero no podrá disminuir la exigencia de dotaciones de aparcamientos públicos en viario. También habrán de ser grafiados en planos el resto de elementos que ocupen espacio en frente de

urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni una alteración del aprovechamiento objetivo total superior a un 10% asignado por el Plan.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables, mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Art. 2.2.5. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisen Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, señala los ámbitos en los que el instrumento de desarrollo podría llegar a justificar la extensión parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo, en cuyo caso, deberá garantizar que las reservas para el conjunto de dotaciones alcance al menos el 12% de la superficie del sector. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.
- 2º. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.
- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

parcela (espacio para mobiliario, para contenedores, etc), y los ensanchamientos de la acera (cruces de calles entre otros).

- 14º. En los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y de acuerdo con lo especificado en los artículos 13.3.b, 14 y 15 de la LOUA, habrán de asignarse usos pormenorizados y tipología edificatoria concreta para cada manzana o parcela si la hubiera, de manera que se pueda materializar la edificabilidad, señalándose los volúmenes máximos, alturas máximas y mínimas y límites y retranqueos entre dichos volúmenes.

Art. 2.2.6. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. Condiciones de Diseño del viario. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria de sistema general y la red viaria local estructurante, representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son indicativos pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico (en lo concerniente a su función, origen y destino) y se justifique la mejora de la solución propuesta.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viario. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso:

a) En lo que respecta a la red viaria de sistema general y a la red viaria local estructurante, que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según las Normas de Urbanización y los Planos de Ordenación Pormenorizada: el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

b) En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local que debe ser fijada por el Plan Parcial:

- 1º. Viales locales estructuradores del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre 18 y 31 metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, 3 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
- Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con 2, 20 m. de anchura libre.

- 2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales privados sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: 10 metros de anchura total mínimo.
- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 12 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 metros de anchura total mínima.
- Las aceras y áreas estanciales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 2,5 metros.
- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.
- En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.

3. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viales existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

4. En los instrumentos de planeamiento de desarrollo para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del 30 % de la longitud total de los viales a implantar.

Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

5. Criterios de compatibilidad medioambiental:

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

b) Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

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

6. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

SECCIÓN TERCERA - SOBRE EL PLAN PARCIAL

Art. 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

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

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, puede ser:

- a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como

umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

- b) Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

- c) Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados:

- a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
- b) No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha.
- d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso y tipología pormenorizado no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector.
- e) En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector.

9. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

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

11. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación de la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo de su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

12. El Plan Parcial deberá asegurar la conexión de los carriles de bicicletas de su ámbito con el trazado de los bicarriles estructurantes delimitados en el Plan General y con aquellos previstos en los sectores y áreas colindantes, acompañando al respecto la documentación planimétrica justificativa.

SECCIÓN CUARTA - SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

Art.2.2.8. Los Planes Especiales.

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

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los

Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

a.1) establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento difinido.

a.2) establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

a.3) establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

a.4) vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5) establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

a.6) cualesquiera otras finalidades análogas.

b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o, en su caso, del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del artículo 14 de la Ley 7/2002.

c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.

4. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

5. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma

9. Los Planes Especiales que se formulan para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el Capítulo Primero del Título XII de las presentes Normas.

10. Podrán redactarse Planes Especiales para garantizar los objetivos de las Áreas de Gestión Integradas previstos en el presente Plan General.

SECCIÓN QUINTA - SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE

Art. 2.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquellos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en el apartado 8 del artículo anterior.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

7. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

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

a) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I. hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa.

b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desea proteger.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas.
8. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
 - a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
 - c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
 - d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espado público a liberar.

- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Los pasajes a crear se procurarán hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurarán hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.
11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

SECCIÓN SEXTA - OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.2.10. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

SECCIÓN SÉPTIMA - CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Art. 2.2.11. Los Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.
3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.
3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

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

8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas

Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Art. 3.1.2. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 49.3, apartado 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana el carácter público del aprovechamiento atribuido al subsuelo, a excepción de lo señalado en los números 3 y 4 del presente artículo. Por ello, para su patrimonialización por parte del titular del terreno, deberá ser adquirido el aprovechamiento del subsuelo a la Administración Urbanística actuante, al precio que resulte de la valoración que de dicho aprovechamiento sea efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, considerándose como regla general un 50% de la valoración del aprovechamiento sobre rasante.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se lleven a cabo bajo la rasante de una parcela que no supongan un uso intensivo o aprovechamiento especial del subsuelo quedarán patrimonializadas por el propietario del suelo vinculado al mismo, sin necesidad de adquirir aprovechamiento alguno a la Administración Urbanística actuante.

El aprovechamiento subjetivo del subsuelo, que pertenece al titular del suelo a él vinculado, y que no supone un uso intensivo o aprovechamiento especial de dicho subsuelo, queda delimitado por la ejecución de:

- Dos plazas de aparcamiento para cada vivienda a ejecutar en la parcela.
- Instalaciones técnicas propias al servicio del edificio o construcción a ejecutar.
- Trasteros para la guarda de enseres, hasta un máximo de 10 m² por vivienda.

4. En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico el aprovechamiento subjetivo del subsuelo señalado en el número 3 anterior, únicamente se generará cuando no existan afectaciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico. Igual limitación ostentará el titular de un terreno situado fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, en cuyo subsuelo surjan restos arqueológicos u otro tipo de restos que se precise conservar por su evidente interés público.

En todo caso, se aplicarán las disposiciones legales vigentes en el caso de que surjan restos arqueológicos en el subsuelo durante la ejecución de cualquier tipo de obra. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuasen las obras sin contar con la debida autorización de la Administración competente, se considerará que dichas obras se ejecutan de forma clandestina a pesar de contar con la correspondiente licencia de obra.

5. El aprovechamiento del subsuelo, tanto el perteneciente al propietario del terreno por ser destinado a la ejecución de las instalaciones, construcciones y edificaciones referidas en el apartado 3 de este artículo, así como el que sea necesario adquirir a la Administración

Art. 3.1.3. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Art. 3.1.4. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b) Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
 - c) Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - d) Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e) Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
 - g) Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - h) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.
2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

Urbanística actuante para ejecutar otro tipo de instalaciones, construcciones y edificaciones o exceder de las previstas en dicho apartado 3, no computará a efectos de la edificabilidad de un terreno, todo ello sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación usos pormenorizados.

6. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el pertinente instrumento de planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

Al objeto de resolver las conexiones circulatorias y salidas hacia la vía pública en las dotaciones de aparcamientos subterráneos que se ejecuten en los ámbitos del suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, así como los problemas planteados por la ubicación concreta en el subsuelo de dichos ámbitos de dichas dotaciones para aparcamientos subterráneos, se podrá ceder como finca independiente el suelo para ser destinado al uso público previsto por el correspondiente instrumento de planeamiento y reservarse el dominio del subsuelo. En este supuesto, el subsuelo ostentará la condición jurídica de bien inmueble de titularidad privada de carácter patrimonial, debiendo su titular adquirir a la Administración urbanística el aprovechamiento correspondiente al subsuelo reservado, conforme a lo que se indica en el apartado 2 de este artículo.

7. En el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso público, podrá proponer la cesión gratuita a la Administración como finca independiente del suelo y el vulo de la parcela, y retener el dominio del subsuelo como finca independiente y de titularidad privada para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. En todo caso, para la validez de esta propuesta se requiere la aceptación expresa de la Administración, que se realizará previo informe de los Servicios Técnicos Municipales acerca de la idoneidad de la implantación del aparcamiento subterráneo en la zona.

Igualmente en el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano, la consideración del subsuelo como bien patrimonial permitirá que sea ofrecido como pago en especie de la expropiación del suelo de uso público a su propietario, si ésta concluye en avenencia, en los términos previstos en el artículo 166.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8. El subsuelo de los bienes de titularidad municipal destinados a calles, viario, jardines y espacios de uso público en general, ostentará la condición jurídica de bien patrimonial en el caso de que se destine o se enajene, conforme al procedimiento legalmente establecido, para la ejecución de aparcamientos para residentes u otros usos declarados de interés municipal.

La Administración Urbanística actuante o la entidad mercantil municipal de ella dependiente que tenga encomendada la gestión de la ejecución de los aparcamientos para residentes o a la que se encomiende la ejecución de otras dotaciones de interés municipal, podrán efectuar por sí y directamente cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para que la separación entre el suelo público y subsuelo patrimonial tenga acceso al Registro de la Propiedad.

a) Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.

b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

c) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

d) En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

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

3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

4. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Art. 3.2.1. Áreas de reparto.

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actante.

2. La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se realiza en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable (Título X y Título XI).

Art. 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los

instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado y urbanizable propuestas por el presente Plan General:

a) Coefficientes de Usos Globales.

Residencial	1,00
Actividad Económica	0,90

b) Coefficientes Tipologías.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UFM):

C1 Aislada a fachada	1,05
C2 Posible retranqueo a fachada	1,05
C3 Viviendas en barriadas rurales, pedanías, etc	1,02

medio del área de reparto. El valor 1,20 representa un valor bajo de urbanización y por consiguiente una mejor posición, por tener menos costes.

Cfp: Coeficiente ponderador por condiciones específicas de planeamiento. Este coeficiente oscila entre 0,95 y 1,05. El valor mayor significa unas condiciones urbanísticas de parcela, ocupación..., más ventajosas.

Cfep: Coeficiente ponderador de la estructura de la propiedad. Este coeficiente oscila entre 0,90 y 1,10. El valor 1,10 significa una estructura simplificada, el 0,90 un alto grado de fraccionamiento de la propiedad.

De esta forma los aprovechamientos urbanísticos totales de cada subzona del Área de Reparto (obtenidos desde una hipótesis de distribución normal de edificabilidades por usos dentro de los parámetros señalados por el Plan), previamente homogeneizados mediante los coeficientes de uso y tipologías, deben ser homogeneizados mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes subzonales.

- 5) Metodología para la determinación de los aprovechamientos urbanísticos.

Para la determinación de los coeficientes de uso y tipología aplicable tanto para el cálculo del aprovechamiento medio como para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos, que en cada unidad de ejecución se pretenda materializar, se procederá del siguiente modo:

A) Cuando se trate de un uso pormenorizado con tipología específica correspondiente al uso global de la zona, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente por el coeficiente tipológico concreto.

B) Cuando se trate de un uso pormenorizado distinto al uso global de la zona pero compatible, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente por el coeficiente de uso pormenorizado compatible. Este caso es de aplicación para los usos de Servicios Terciarios que se consideren como actividades económicas compatibles en las zonas residenciales y que aunque puedan ser de tipología G-4, el coeficiente de aplicación será de 1,63, mientras que el mismo uso de servicios terciarios en las zonas de actividades económicas son los de tipología G-4 y coeficiente 1,27.

C) Cuando se trate del uso pormenorizado compatible residencial de protección pública, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global residencial por el coeficiente de uso pormenorizado compatible concreto de residencial de protección pública plurifamiliar o unifamiliar.

Art. 3.2.3. 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 legislación urbanística 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 que la ejecución del planeamiento requiera.

D.	Residencial Unifamiliar en Hilería (UF/H):	
D1	Nuevos crecimientos	1,05
D2	Pedanías y Barriadas Rurales	1,02
D3	Provenientes de desarrollos anteriores	1,05
E.	Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A – UF/P):	
E1.1	Nuevos crecimientos. UF/A	1,44
E1.2	Nuevos crecimientos. UF/P	1,15
E2.1	Parcelas edificables 5C, 5C1 del PGMO 95. UF/A	1,53
E2.1	Parcelas edificables 5C, 5C1 del PGMO 95. UF/P	1,36
E3	Parcelas edificables 5B del PGMO 95. UF/A	1,69
F.	Residencial Plurifamiliar (PF):	
F1	Edificio de viviendas entre medianeras (EV/M)	1,00
F2	Bloque aislado (BQ)	1,00
F3	Edificio de viviendas alineado a calle (EV/AL)	1,00
G.	Actividades Económicas (AE):	
G1	Edificio entre medianeras para actividades económicas	0,81
G2	Edificio aislado para actividades económicas	1,00
G2.1	Edificio aislado para actividades económicas	1,00
G2.2	Edificio aislado para actividades económicas (Industrias nido)	0,81
G3	Bodega tradicional	1,00
G4	Edificación por plantas para actividades económicas	1,27
G5	Gran superficie comercial	1,50
G6	Industria singular	1,00
G7	Estaciones de Servicio	1,63

El uso pormenorizado y tipología característicos se corresponde con la tipología incluida en el apartado F. Residencial Plurifamiliar.

c) Coeficientes Usos Pormenorizados Compatibles:

Servicios terciarios	1,63
Equipamientos privados	1,63
Residencial plurifamiliar de Protección Pública	0,47
Residencial unifamiliar de Protección Pública	0,51

d) Coeficientes subzonas:

Este coeficiente se encuentra determinado en cada una de las fichas correspondientes a los diferentes ámbitos diferenciados en el presente Plan General, siendo el resultado del producto de los siguientes factores:

CfU: Coeficiente ponderador de costes de urbanización comparados. Este coeficiente oscila entre 0,80 y 1,20, siendo la unidad para el valor de repercusión de urbanización

- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.
- c) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la 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.

CAPÍTULO TERCERO

EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

SECCIÓN PRIMERA - DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Art. 3.3.1 Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Art. 3.3.2. Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Art. 3.3.3. 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 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 corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento 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 instalaciones de agua, gas y saneamiento, 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 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.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:
- a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
 - b) La imposición de las sanciones que correspondan.
 - c) La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
 - d) Al sometimiento del inmueble al régimen de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Art. 3.3.5. Contenido Normal del Deber de Conservación.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Art. 3.3.6. Colaboración Municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.
2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Art. 3.3.7. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

- b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
 - d) En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Art. 3.3.4. El Deber de Rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a) Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b) Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
 - c) Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
 - d) Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conllevase la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c) La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.
4. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pudiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Art. 3.3.8. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a) Fachadas y elementos de las mismas 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. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
 3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán

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

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Art. 3.3.9. Inspección Técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

SECCIÓN SEGUNDA - CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Art. 3.3.10. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Art. 3.3.11. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa de la administración competente, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras,

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.14. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización durante el proceso de ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas y mientras no se encuentren totalmente concluidas, corresponderá a las personas y entidades interesadas en los correspondientes expedientes de gestión urbanística.

En las áreas urbanas/sectores con uso predominante de actividades económicas será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación.

De igual modo, en los polígonos industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades económicas, de oficio podrá delimitarse ámbitos por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución a los sólo efectos de constituir entidades urbanísticas de conservación ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

A iniciativa particular podrá llevarse a cabo dicho procedimiento además sea cual sea el uso global del ámbito.

SECCIÓN CUARTA - LA DECLARACIÓN DE RUINA

Art. 3.3.15. El Régimen General de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

SOLARIAMENTE, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquella en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incurridor.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

SECCIÓN TERCERA - CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Art. 3.3.12. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.
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.

Art. 3.3.13. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b) Cuando concurran de forma conjunta las siguientes circunstancias:

- b.1) que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
- b.2) que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
- b.3) que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Art. 3.3.16. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina.

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

2. A la petición de ruina se acompañará:

a) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el

estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, y proceder a su demolición tras la autorización de la Administración Competente. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa autorización por la administración competente del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendientes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Art. 3.3.17. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

- a) Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
- b) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
- c) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
- d) Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
- e) La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
- f) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obra en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario inculpor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
- g) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición parcial, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados como Interés Específico e Interés Genérico.
- h) La Delegación de Urbanismo notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados o no, ubicados en el Conjunto Histórico declarado. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados como Interés Específico e Interés Genérico, se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.
- i) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
- j) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.391, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevinida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Art. 3.3.18. La Ruina Inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición. En todo caso, si el inmueble, catalogado o no, se encuentra ubicado en el Conjunto Histórico, la declaración de ruina necesitará de autorización previa de la Consejería de Cultura.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendiente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

Art. 3.3.19 Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar los edificios declarados en ruina.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso.

En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.

3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.

4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será, de un año.

5. El plazo para el inicio de las obras de edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia.

6. Las solicitudes de licencia permanecerán en suspenso durante la tramitación del expediente de ruina, y comenzará su tramitación una vez alcanzada la firmeza del expediente mediante el que se declare efectivamente la ruina.

Si la tramitación del expediente de solicitud de licencia se encuentra suspendida por causas imputables a las promotoras de las mismas, no se enervarán los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

7. Los plazos establecidos en el presente artículo podrán ser alterados en su caso por las Ordenanzas Municipales sobre el Registro de Solares.

CAPÍTULO CUARTO

PARCELACION URBANÍSTICA

Art. 3.4.1. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Art. 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
3. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Art. 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Art. 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, en el suelo con la clasificación de No Urbanizable y en el Urbanizable en la categoría de no sectorizado, y hasta que tenga aprobado su Plan de Sectorización, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Art. 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.4.1. apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.
2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:
 - a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
 - b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
 - c) Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengán aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
 - d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
 - e) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
 - f) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
 - g) Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

Art. 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

- a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una

acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

- b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.
- d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Art. 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO QUINTO

EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:
 - a) Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, 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 determinen.
 - b) A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas 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 de los estudios de

detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

- c) Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el Artículo 40.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y 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. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

- a) Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

- b) Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. Cédula urbanística:

- a) Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala suficiente para su ubicación, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

b) La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Situación de la finca.
- Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- Unidad de ejecución que estuviere delimitada y, sistema de actuación aplicable.

c) El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado por los daños efectivamente sufridos, sin lucro cesante.

5. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la adaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Art. 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Art. 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.
2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.
3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Jerez ejerce las siguientes facultades:
 - a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
 - b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
 - c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
 - d) Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
 - e) Intervención en el mercado de suelo.
 - f) Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
 - g) Sanción de las infracciones urbanísticas.
 - h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Art. 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento, que la ejerce a través de la Delegación Municipal de Urbanismo. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.
2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.
3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

6. El Ayuntamiento, a través de la Delegación Municipal de Urbanismo, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados

7. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:
 - a) La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.
 - b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.
 - c) La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.
 - d) La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.
 - e) La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.
 - f) La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.
 - g) La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Art. 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Art. 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Art. 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art.88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Art. 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

Art. 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

CAPÍTULO SEGUNDO

LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Art. 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.
2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados en las fichas correspondientes, el Plan General no procede a delimitar unidades de

ejecución si bien constituyen zonas en las que con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, pueden delimitarse unidades -continuas o discontinuas- mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo.

3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detallada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendientes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.
- d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar distorsionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras

necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

- e) En consonancia con el apartado anterior, cuando una Unidad de Ejecución se vaya a llevar a cabo mediante fases, el señalamiento de dichas fases o etapas habrá de garantizar la viabilidad de la puesta en servicio de cada una de las mismas. Para ello, el Planeamiento de Desarrollo deberá detallar suficientemente las condiciones objetivas que deberán contemplar los Proyectos de Urbanización de cada una de las fases de la Unidad de Ejecución: Ejecución de calles completas (incluido todo el perfil transversal), obras materiales de conexión de refuerzo de infraestructuras, conexiones viarias necesarias, etc. En dicho Plan de Etapas se indicará que deban ejecutarse prioritariamente aquellas que puedan quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Art. 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.
2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.
3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Art. 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Art. 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

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

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

Art. 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generen por encima del aprovechamiento medio.
2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.
3. Los excesos que se generen por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquella.

Art. 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del régimen de afectación concurrente previsto en la Ley 33/2003.
2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal, perteneciendo al municipio el aprovechamiento urbanístico que corresponda, de conformidad con el apartado siguiente.
3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderá que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores; en este supuesto, dicha superficie no se tendrá en cuenta para la determinación del aprovechamiento del ámbito urbanístico correspondiente. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes

resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

4. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de "suelo público asociado", se entenderá que son terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo, salvo en la hipótesis de que deban de ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público asociado" para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

Art. 4.2.8. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.
2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.
3. No obstante lo anterior, los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.
4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:
 - a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
 - b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
 - c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
 - d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
 - e) El coste económico de su ejecución
 - f) El grado de consolidación de la edificación.
 - g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público
 - h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
 - i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.

j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

5. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación, junto con el compromiso de iniciar y desarrollar el sistema, en unos plazos concretos. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art. 108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Art. 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la Ley andaluza 7/2002 para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.
3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.
4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.
5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

6. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Art. 4.2.10. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.

1. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, cuando proceda la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, el sistema de actuación que lo sustituya será el de expropiación. Y entre las dos modalidades posibles de gestión del sistema de expropiación (directa o indirecta), se deberá elegir la indirecta cuando la iniciativa para la declaración de incumplimiento provenga de un interesado, salvo que exista urgente necesidad pública de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o destinarlos a la construcción de VPO u otros usos de interés social.
2. Sólo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizado la viabilidad de la ejecución.

Art. 4.2.11. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.
2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbánística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.
4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.
5. Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, además de cumplir los requisitos de la normativa urbanística vigente, deberán cumplir las exigencias de las Condiciones Particulares de la tipología asignada a dicha parcela.

En concreto, las parcelas deberán tener las dimensiones suficientes no sólo para cumplir los requisitos de parcela y subparcela mínima de dicha tipología, sino también para cumplir la dotación de aparcamientos exigida. Y caso de preverse calles privadas en el interior de la parcela, al tener que cumplir aquéllas las dimensiones mínimas del Título VIII, la parcela resultante deberá tener la dimensión suficiente para englobar tanto la calle como las subparcelas de las viviendas.

6. En las divisiones parcelarias se señalará el uso pomenorizado y la tipología concreta a implantar en cada parcela, según lo dispuesto en los arts. 2.2.5.14 y 7.2.9 de estas Normas.
7. Las divisiones parcelarias respetarán las dotaciones de aparcamientos públicos en viario. A cada parcela con frente a vial público se le asignará un derecho de acceso de vehículos por frente de parcela que no disminuya la dotación de aparcamientos prevista para el ámbito de suelo correspondiente. Para ello, para cada frente de manzana, en el Proyecto de Reparcelación habrán de contabilizarse y reflejarse el número de accesos de vehículos al interior de las parcelas en el frente a vial público, así como su dimensión, y el número de plazas de aparcamiento, y los metros lineales de cada uno (frente de manzana, accesos a parcelas y aparcamientos), y de otros elementos que ocupen espacio en frente de parcela (espacio para mobiliario, para contenedores, cruces de calle, etc).

Art. 4.2.12. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:
 - a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.
 - b) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
 - c) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
 - d) El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales etc.
 - e) Los gastos administrativos y de gestión del sistema.
2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En actuaciones sistemáticas los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan. Asimismo, formarán parte de los gastos de urbanización y, consecuentemente serán cargas urbanísticas, los gastos que proporcionalmente se impongan expresamente en los distintos sectores y unidades de ejecución, para la financiación de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones exteriores y/o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias como la edificación de dotaciones, de conformidad con lo establecido en los art. 113.j y 86.d de la LOUA.

De este modo, los gastos imputables a las actuaciones urbanísticas sistemáticas quedan clasificados en dos grupos.

- a) Costes generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, etc.).
- b) Costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación, que se descomponen a su vez en tres categorías:
 - 1.- Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de agua y electricidad.
 - 2.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
 - 3.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.
4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limitrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

CAPÍTULO TERCERO

LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Art. 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a) La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.
- b) La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

c) La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.

d) Las terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

Art. 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuya financiación y obtención de la disponibilidad de los terrenos necesarios se llevará a cabo de conformidad con lo señalado en los apartados 2 y 3 siguientes.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
 - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
 - b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
 - d) Por expropiación forzosa.
 - e) Por acuerdo de compra o permuta.
3. Sin perjuicio de lo anterior, los terrenos necesarios para la ejecución de las obras públicas ordinarias podrán adscribirse a un área de reparto total o parcialmente, y la financiación de la ejecución de las obras podrá adscribirse total o parcialmente a sectores o unidades de ejecución.

Art. 4.3.3. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.
2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

CAPÍTULO CUARTO

LA EXPROPIACIÓN

Art. 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:
 - 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
 - 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
 - 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
 - 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
 - 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
 - 6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - a) la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
 - b) la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - c) la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - d) la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - e) la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
 - 7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifestamente incompatible e inadecuados.
 - 8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
 - 9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

CAPÍTULO QUINTO

LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

Art. 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
 - a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.
 - b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Art. 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.
2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.
3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.
4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en el artículo 4.3.4.

5. Cálculo del aprovechamiento medio ponderado aplicable en el suelo urbano no consolidado a los terrenos con destino a dotaciones aisladas o sistemas generales adscritos, a efectos tanto para determinar el teórico derecho que les corresponden en aprovechamientos urbanísticos como su valoración económica.

El aprovechamiento medio aplicable será el promedio de los aprovechamientos medios de las áreas que componen el suelo urbano no consolidado. Estos aprovechamientos estarán ponderados en función de las superficies de las áreas de reparto. Se estima conveniente determinar un aprovechamiento medio por cada núcleo urbano distinto que cuente con suelos dotacionales adscritos.

AMP = $\sum (AMSU \times S) / \sum S$

AMP = Aprovechamiento Medio Ponderado.

AMSU = Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano de cada área de reparto.

S = Superficie de cada área de reparto.

APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO NÚCLEO PRINCIPAL

ÁREAS DE REPARTO NÚCLEO PRINCIPAL	AMSU	S	AMSU x S
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.1 RESID.UF ENTRE M.	0,9116	15.851	14.450
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.2 RESID.UF ENTRE M.	0,4752	24.050	11.429
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.3 RESID.UF ENTRE M.	0,7433	29.170	21.682
AREA DE REPARTO SUNC 3.1 RESID.PLUR.	1,0699	9.085	9.720
AREA DE REPARTO SUNC 1.2.1 CONJUNTO HIS.	0,3373	1.966	663
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.1 RESID.UF ENTRE M.	0,2856	28.811	8.228
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.2 RESID.UF ENTRE M.	0,5776	4.734	2.734
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.2 RESID.UNIF.HILERA	0,5587	107.394	60.001
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.1 RESID.UNIF.H	0,2784	327.584	91.199
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.2 RESID.UNIF.	0,2157	1.949.898	420.593
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.	0,6714	155.278	104.254
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.4 RESID.PLUR.	0,7619	19.103	14.554
AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1 ACT. ECONOMICAS	0,3378	149.204	50.401
AREA DE REPARTO SUNC 4.3.2 ACT. ECONOMICAS	0,3413	302.813	103.350
TOTALES		3.124.940	913.259
APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO	0,2922		

exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Art. 4.5.3. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales es la que perteneciendo al Área de Reparto queda excluida de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, se adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas y sistemas generales a las distintas unidades de ejecución o áreas de reforma interior que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de las unidades de ejecución y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Art. 4.5.4. Derecho y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda en el suelo urbanizable y el 90% del aprovechamiento medio ponderado de las áreas de reparto que les correspondan en el suelo urbano no consolidado.

CAPÍTULO SEXTO

ÁREAS DE MEJORA URBANA SUSCEPTIBLES DE GESTIONARSE MEDIANTE GESTIÓN INTEGRADA

Art. 4.6.1. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

1. El presente Plan General establece como áreas de mejora urbana, los ámbitos que se indican en el artículo 10.9.3 y la actuación urbanística en ellos podrá llevarse a cabo por el régimen establecido en la Sección Segunda del Capítulo IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 2. De igual forma podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:
 - a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
 - b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
 - c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
 - d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.
3. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:
 - a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.
 - b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 4.7.1. Potestades administrativas en materia de disciplina.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
 - a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.
 - b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
 - c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - d) La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Art. 4.7.2. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.
2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
 - b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
 - c) El amparo en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
 - d) La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Art. 4.7.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.
2. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:
 - a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia, y las agrupaciones de fincas cuando se sitúen en el Conjunto Histórico – Artístico.
 - b) Los movimientos de tierra (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, etc.), la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
 - c) Las obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados. Se incluyen las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o aéreos, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc.
 - d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
 - e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
 - f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados. La poda, la roza y el descepe.
 - g) Las intervenciones arqueológicas, salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.
 - h) Las de modificación del espacio exterior de los edificios, instalaciones e industrias, cualquiera que sea su uso.
 - i) Los usos de carácter provisional.
 - j) El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones, el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
 - k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

- l) Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
- m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
- n) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
- o) Las que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de tramitación de licencias urbanísticas, y en su defecto las sujetas a licencia de obra menor descritas en el apartado correspondiente de estas Normas.
- p) Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional 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.
3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.
4. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.
5. Las obras, ocupaciones o instalaciones vinculadas o necesariamente comprendidas en el proceso de edificación, construcción, instalación, implantación de usos o autorizaciones podrán ser integradas en la licencia o autorización correspondiente. Para ello, el documento de la licencia o autorización deberá recoger expresamente dicha circunstancia, con las condiciones que deban cumplir aquellas.

Art. 4.7.4. Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.
2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:
 - a) Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

- b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, remitirlo al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para que, en el plazo de un mes comunique a aquella la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Art. 4.7.5. Actos realizados sin licencia.

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

Art. 4.7.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa y, cuando así lo requiera la entidad de la intervención, la presentación de un proyecto que deberá contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales. Estarán igualmente exentas las actuaciones de carácter público previstas por el art. 170.2 a y 170.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 4.7.7. Régimen de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la

Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

Art. 4.7.8. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas del Plan General así como en las Ordenanzas que las complementen respecto a condiciones de las edificaciones, usos y actividades, así como sobre condiciones estéticas, ambientales, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderán incluidas en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las presentes Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos del Código Técnico de la Edificación o disposiciones que la sustituyan.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquella como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

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

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo 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, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

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

Art. 4.7.9. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a los Servicios Técnicos de la Delegación Municipal de Urbanismo conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente.:

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del projectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Norma, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se precisen en las Ordenanzas según el tipo de actuación de que se trate.

En caso de no estar en vigor las Ordenanzas mencionadas en el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las consideraciones que se realizan en los siguientes artículos.

6. Los proyectos constructivos de todas aquellas edificaciones que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Art. 4.7.10. Regulación de la tramitación de licencias urbanísticas.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la de Régimen Local que resulte aplicable. Así mismo, cumplirá lo establecido en las presentes Normas y las Ordenanzas Municipales que tengan por objeto la

regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

2. Deberán aprobarse unas Ordenanzas Municipales de tramitación de Licencias Urbanísticas que promuevan una mejor y más eficaz adaptación a las cambiantes exigencias jurídicas, técnicas y administrativas que influyen en estos procedimientos. Las Ordenanzas podrán complementar las disposiciones contenidas en estas normas urbanísticas, o bien sustituir lo que con carácter supletorio se establece, en letra cursiva, en este capítulo.

Art. 4.7.11 Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas como obras menores sometidas a licencia previa municipal las actividades recogidas en el punto 2 de este artículo. A todas ellas les será de aplicación las determinaciones y obligaciones del artículo 4.7.3. de estas normas.

2. Cuando así se indique, a la documentación a presentar junto a la solicitud de licencia, deberá acompañarse planos visados (P) y/o hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada (D).

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

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

B) Obras auxiliares de la construcción:

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

C)

Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

- 17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).
- 18) Reparación de cubiertas y azoteas (D).
- 19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios (D).
- 20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- 21) Colocación de rejillas.
- 22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.
- 23) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).
- 24) Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes (D).
- 25) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
- 26) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.
- 27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).
- 28) Formación de asos en locales comerciales y almacenes (P y D).
- 29) Construcción y modificación de escaparates.
- 30) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores (D).
- 31) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).
- 32) Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m² y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D).
- 33) En general, las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:
 - 1) Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.
 - 2) Que no precisen dirección de obra.
 - 3) Que no modifiquen usos existentes.
 - 4) Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.
 - 5) Que no afecten a una superficie mayor que 200 m² a toda una planta del edificio, o a gran parte de una planta de más de 400 m² de un edificio de uso público.
 - 6) Que debido a las citadas obras no se requiera verificar mediante planos el cumplimiento de determinaciones importantes del Código Técnico de Edificación, Normativa de Accesibilidad u otras normas.

D)

Obras en solares o patios:

- 34) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- 35) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²), de superficie total (D).
- 36) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (P y D).
- 37) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- 38) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública (D).

4.7.12.

Documentación para obras menores.

1. Las obras menores contendrán documentación abreviada, conforme al apartado siguiente, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exija licencia y documentación de obra mayor.
2. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas de la siguiente documentación:
 - a) Memoria descriptiva de las obras.
 - b) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2500).
 - c) Plano de ubicación y extensión de la intervención dentro de la propia finca.
 - d) Croquis descriptivo de las obras acotado de estado actual.
 - e) Croquis descriptivo de las obras acotado de estado reformado.
 - f) Presupuesto detallado de las obras.
 - g) Autorización de la Comunidad de Propietarios, si afecta a elementos comunes.
 - h) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien, en intervenciones en suelo no urbanizable.
 - i) Fotografías descriptivas del estado inicial de los elementos objeto de intervención, en caso de intervenciones en edificaciones catalogadas.

3. Cuando así se indique respectivamente con las letras P y D en el artículo anterior, se requerirá además:

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

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

4. En las obras menores que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección, se exigirá la dirección facultativa de arquitecto, debiéndose presentar, al menos, hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada.

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

4.7.13. **Documentación para licencia de ocupación de vía pública.**

1. Con la solicitud de licencia de ocupación de la vía pública, sea con contenedores, vallas de obras, andamios, materiales, maquinaria, o similares, deberá presentarse:
 - a) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2.500).
 - b) Croquis acotado de la superficie a ocupar.
 - c) Referencia al expediente de licencia de obra, o solicitud de la misma.
2. Podrá requerirse, en situaciones de especial impacto paisajístico o en el Conjunto Histórico – Artístico, documentación complementaria que garantice un correcto tratamiento estético de estas ocupaciones.

3. Para las ocupaciones de la vía pública se tendrán en cuenta las condiciones que se imponen en el artículo 4.7.20.

4.7.14. Documentación para licencias de parcelación y segregación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación (sea segregación o agrupación en el caso de Conjunto Histórico – Artístico), se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización.
 - b) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.500.
 - d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
 - e) Planos de parcelación incluyendo fincas originales y resultantes, con indicación de sus superficies, lindes de las fincas y elementos construidos existentes, en papel a escala 1:500, y en soporte informático en coordenadas UTM.
2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán en soporte papel por duplicado, y los planos de parcelación en soporte informático.
3. Con la solicitud de licencia de segregación de fincas en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de la segregación.
 - b) Plano de situación en el Plan General a escala 1:2.500.
 - c) Plano de finca matriz y plano de fincas resultantes con indicación de superficies.
 - d) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.

4.7.15. Documentación para licencia de obras ordinarias de urbanización.-

Se estará a lo dispuesto en el título VIII de estas Normas, y a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

4.7.16. Documentación para movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el Art. 247 de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
 - b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado

existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
2. La Delegación Municipal de Urbanismo podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
 3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
- #### 4.7.17. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación o reforma.
1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Proyecto técnico visado (2 ejemplares). En los casos en que la petición de la licencia afecte a competencias concurrentes se presentará por triplicado, o bien adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos competentes.
 - b) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2.500).
 - c) Hoja de encargo de Dirección facultativa completa.
 - d) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.
 - e) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien.
 - f) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.
 - g) Hoja del coste real de obras según ordenanzas fiscales.
 - h) Estudio acústico para aquellas actuaciones que sean fuentes productoras de ruidos y vibraciones. La competencia técnica para su redacción será la determinada reglamentariamente.
 - i) Solicitud de informes y planos diligenciados a las Compañías Suministradoras acerca de las acometidas de servicios urbanos, que deberán ser así mismo presentados una vez obtenidos.
 - j) Copia de la solicitud a la Consejería competente de calificación provisional de las viviendas, en caso de tratarse de la creación de viviendas en régimen de protección.
 - k) Fotografía actual de fachada (En caso de intervenciones en edificaciones ubicadas en el Conjunto Histórico-Artístico).
 2. Además de lo establecido en el punto anterior, para intervenciones de nueva planta y ampliaciones horizontales deberá presentarse:

Solicitud de tira de cuerda, aportando plano (2 copias) y soporte informático de tira de cuerda en coordenadas UTM.

3. El proyecto técnico a que se refiere el apartado a) del número anterior, contendrá como mínimo, los documentos que establece el Código Técnico de la Edificación, en formato DIN A-4, debidamente visado y encuadernado, y en concreto:

- a) Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1.992, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas o norma que lo sustituya.
- b) Capítulo específico de memoria de calidades, enfocada a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas en este Plan General, con especial atención a los acabados, carpinterías y colores exteriores, y características y ubicación de instalaciones.
- c) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

3. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades sujetas a algún procedimiento de control medioambiental, no se concederá licencia de obras sin la resolución favorable de dicho procedimiento conforme a la normativa aplicable.

4. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a actividades calificadas según la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), deberán aportar Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en caso de que la actividad esté sometida a procedimiento de Autorización Ambiental Unificada, Autorización Ambiental Integrada, o figuras que las sustituyan. En caso de que la actividad esté sometida al procedimiento de Calificación Ambiental, el proyecto técnico incluirá memoria ambiental, en los términos previstos por el Reglamento de Calificación Ambiental vigente o norma que lo sustituya, teniendo en cuenta el fiel cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Además se aportará estudio acústico por técnico acreditado. La referida memoria ambiental se podrá presentar igualmente como documento anexo al proyecto técnico, debiendo ser redactada en este caso por técnico competente y estar debidamente visado por colegio oficial.

4.7.18. Documentación para la licencia de demolición.

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente. Con carácter excepcional, y en casos de alarma social debidamente justificada, podrá autorizarse así mismo la demolición aun a falta del proyecto de obra nueva que los sustituya. En estos casos, se observará y exigirá especialmente el cumplimiento de la obligación de edificar en el plazo establecido por ley.
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Dos ejemplares del proyecto de demolición, debidamente visado.
 - b) Dos ejemplares del proyecto de obra nueva, cuando proceda.

- c) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
- d) Hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada.
- e) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.
- f) Reportaje fotográfico de la edificación a demoler, para edificios ubicados en el Conjunto Histórico – Artístico.

4.7.19. Documentación para licencia de apeos.-

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.
2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.
3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a la Delegación Municipal de Urbanismo, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

4.7.20. Condiciones para la licencia de vallado de obras.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta. Podrá incluirse su autorización en la propia licencia de obras, para lo que deberá recogerse expresamente en las condiciones de la misma.
2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 metros de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.
3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,20 metros de la valla, la Delegación Municipal de Urbanismo fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección,

4.7.22. Documentación para la adaptación, instalación, ampliación o reforma de local comercial o industrial.

1. La solicitud de licencias para la implantación, ampliación o reforma de establecimientos o edificaciones para el desarrollo de actividades económicas, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico visado (dos ejemplares) que, además de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, incluya en concreto:
 - i) Memoria ambiental para actividades sujetas al instrumento de prevención ambiental de Calificación Ambiental,
 - ii) Memoria justificativa sobre cumplimiento de normativa sectorial de eliminación de barreras arquitectónicas, caso de ser exigible.
- b) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2500)
- c) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien.
- d) Hoja del coste real y efectivo de las obras según ordenanzas fiscales.
- e) Fotografía actual de fachada completa (en caso de intervenciones en Conjunto Histórico-Artístico).
- f) Estudio acústico para aquellas actuaciones que sean fuentes productoras de ruidos y vibraciones.

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

Art. 4.7.23. Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.
2. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia.
3. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
4. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales podrán adoptarse por el Ayuntamiento medidas de carácter extraordinario, pudiendo incluir la denegación de la autorización de instalación de la valla.

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

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

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

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

4.7.21. Documentación para la licencia de grúas torre.

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

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrio de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

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

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

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

Art. 4.7.24. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

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

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

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

4. Para edificaciones de nueva planta, o ampliaciones que deban respetar retranqueos obligatorios, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas una vez obtenido el Acta de Tira de Cuerda, para lo que deberán haberse cumplimentado las correspondientes condiciones impuestas en la licencia, y previa aportación aquellos documentos técnicos exigibles que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, y en concreto del Estudio de Seguridad y Salud, y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones. Aun no requiriéndose acta de tira de cuerda, las mismas determinaciones deberán cumplir el resto de obras para su inicio.

Art. 4.7.25. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a) Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución. El abono de las tasas oficiales habilita el inicio de la tramitación del expediente, siempre que la documentación aportada contenga el contenido mínimo exigible.
 - b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

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

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

Art. 4.7.26. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

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

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

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

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

5. Los proyectos que afecten a bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

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

a) Obras de reforma y ampliación:

- I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
- II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

- III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
- b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
- I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
 - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - III. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
 - IV. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
- c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
- I. Integración en el tejido urbano (1/500).
 - II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.
7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.
8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo VII del Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.
- La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.
9. Las demoliciones de inmuebles realizadas en el Conjunto Histórico declarado, deberán contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura en virtud de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Art. 4.7.27. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.**
1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a) Antes del inicio de obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
 - b) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - c) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - d) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
- e) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
- f) Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
- g) Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
- h) Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
- i) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Delegación Municipal de Urbanismo.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
- a) El documento acreditativo de la concesión de licencia de obras y de licencia de apertura, si procede.
 - b) Un ejemplar de los proyectos aprobados, para la concesión de la licencia de obras y del específico aprobado para la licencia de apertura si fuera diferente, debidamente diligenciado.
 - c) El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Delegación Municipal de Urbanismo la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

Art. 4.7.28. Dirección facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa presentación en el Ayuntamiento de las Hojas de Encargo de la Dirección Facultativa completa (Director de Obra y Director de la Ejecución de la Obra), para llevar a cabo las funciones que corresponden a cada uno de los técnicos competentes, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución, y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

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

Art. 4.7.29. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

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

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

Art. 4.7.30. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

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

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución correspondiera a los particulares, debidamente visado..

c) Certificado técnico visado de cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución del procedimiento medioambiental correspondiente, en caso de actividades calificadas, acompañado en su caso de las mediciones y comprobaciones requeridas al efecto (ensayos sobre emisiones acústicas, emisiones a la atmósfera y demás que se requieran por la legislación sectorial aplicable).

d) Planos de estado final de obra, en caso de que existan modificaciones respecto del proyecto objeto de licencia.

e) Boletín, y en su caso, certificado final de instalación de infraestructura común de telecomunicaciones, debidamente sellado por la Jefatura de Telecomunicaciones, cuando sea exigible según la normativa sectorial de telecomunicaciones.

f) Informe de ensayos acústicos según legislación vigente, cuando sea exigible.

g) Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

h) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

i) Fotocopia de Calificación Definitiva de viviendas protegidas, en caso de que la licencia de obras contemplara la construcción de este tipo de viviendas.

j) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

Art. 4.7.31. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún

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

Art. 4.7.34. Licencia de Apertura de Actividades.

En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades será aplicable la Ordenanza que regula los procedimientos de intervención administrativa que se siguen en el municipio de Jerez en materia de Licencia de Apertura de Actividades.

En caso de no estar en vigor las Ordenanzas mencionadas en el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

A. Solicitud de licencia.

1. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial en el término municipal, así como para el cambio de uso sea cual sea la actividad, aun cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Delegación Municipal de Urbanismo, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.
3. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.
4. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones mercantiles e industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, especialmente con ocasión de cambios de titularidad de licencia, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

B. Actividades inocuas y calificadas.

1. Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.
2. Se considerarán actividades calificadas, las comprendidas en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), o normativa que la sustituya, y se tramitarán de acuerdo con la misma.

contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

- a) Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
- b) Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

Art. 4.7.32. Obras, afecciones y organismos competentes

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

Art. 4.7.33. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

C. Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales.

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

2. En caso de Aperturas para locales con licencia de adaptación y primera utilización, deberá aportarse copia del contrato de arrendamiento o título de propiedad, y señalamiento del epígrafe en el que se inscribe la actividad, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas..

3. Para locales ya adaptados en los que se vaya a cambiar el uso o implantar un nuevo uso sin necesidad de obras, la documentación a aportar será la siguiente:

- Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
- Contrato de arrendamiento o título de propiedad.
- Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.
- Plano de planta (E 1:50).
- Fotografía actual de fachada.
- Certificado técnico y visado acreditativo del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), y normativa sectorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- 4. En el caso de ser actividad calificada, previo a la obtención de licencia de apertura se tramitará licencia de instalación, en la que se cumplimentará el procedimiento medioambiental que corresponda. La documentación exigida será:

- a) Solicitud de revisión reglamentaria y abono de tasas.
- b) Memoria ambiental (dos ejemplares), suscrita por técnico competente y visada, que a efectos ambientales se ajustará al Reglamento de Calificación Ambiental que se encuentre vigente, teniendo en cuenta el fiel cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, y estudio acústico por técnico acreditado.
- c) Tras la resolución favorable del trámite medioambiental se aportará Certificado de cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en dicha resolución.
5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor. En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado; en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

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

8. A tenor de lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la instalación, si fuera procedente.

9. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

D. Licencia de vertederos.

1. Vertederos: La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y debidamente visado que incluirá.

- Memoria que describirá los tipos de residuos y su clasificación con arreglo a la lista europea de residuos o disposiciones posteriores, cantidad de residuos a verter, capacidad del vertedero, descripción del emplazamiento, características constructivas, infraestructuras proyectadas, métodos previstos para la prevención y reducción de la contaminación, plan para la explotación, vigilancia y control, plan para la clausura y mantenimiento de la clausura y análisis económico acorde legislación sectorial. Caso de ser una actividad sujeta a Calificación Ambiental según lo previsto por la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, se incluirá Memoria de Calificación Ambiental.

- Planos
- Prescripciones técnicas
- Presupuesto.
- Autorización del órgano ambiental autonómico para actuaciones sujetas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o autorización Ambiental Unificada (AAU) según Ley 7/2007.

Los Servicios Técnicos Municipales decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencias con las garantías, plazos, etc., y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarifará los derechos aplicables y previo abono, la Delegación Municipal correspondiente otorgará, si procede, la licencia.

2. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el canon máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso.

3. La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos de la Delegación Municipal correspondiente.

4. Si la cola del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

E. Explotaciones a cielo abierto (canteras y graveras)

La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y debidamente visado que incluirá.

- Proyecto de explotación de la cantera o gravera, que incluirá memoria descriptiva, medidas correctoras propuestas, planos, prescripciones técnicas, planos y presupuesto.
- Autorización del órgano ambiental autonómico para actuaciones sujetas a autorización Ambiental Unificada (AAU) según Ley 7/2007.
- Autorización para la explotación de recursos mineros expedida por la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa en Cádiz.
- Informe sobre posibles yacimientos arqueológicos, expedido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Cádiz.
- Informe sobre posible mejora del terreno para labores agrícolas, expedido por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca. (Para zonas donde se prevea tales circunstancias).
- Autorización para el uso de la zona de servidumbre y/o policía de cauces públicos, (Para zonas afectadas), expedida por el Organismo de Cuenca correspondiente (Agencia Andaluza del Agua).
- Aval de Restauración.
- En el caso de transmisión de derechos mineros fotocopia de los mismos.

F. Licencias de actividad en Suelo No Urbanizable

1. Las actividades industriales, recreativas, hoteleras, comerciales y en general aquellas que no se consideren actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, que sean admisibles según las normas particulares de Plan, deberán obtener previamente la Declaración de Interés Público, previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación aprobado, acorde al Art. 42 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La documentación a presentar para la licencia urbanística se ajustará a lo dispuesto en los apartados anteriores, según actuación prevista.

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art.5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
 - c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos
 - d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:
 - a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
 - b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Art. 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Jerez constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
 - a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
 - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros

regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

- d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 - e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
 - f) A facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
 - g) A cualquier otro de los fines establecidos en el artículo 75.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
 4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:
 - a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.
 - d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Art. 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

entorno territorial, su desarrollo podría ser posible siempre que futuros planeamientos territoriales la consideraran de Interés Metropolitano.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Art. 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideraran usos de interés público los siguientes:
 - a) los usos con la calificación pormenorizada de Servicios Avanzados y el uso hotelero.
 - b) los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
 - c) los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - d) otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.
7. De conformidad con lo establecido en el art. 75.2 punto 2, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece que el porcentaje máximo de los ingresos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, que podrá destinarse a la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada,

- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.

- b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

- d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

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

3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se afectará a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

- a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

- b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

- c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cualquier caso, en el presente Plan General se han delimitado específicamente dos de estas áreas de reserva de terrenos:

- Área Rancho Colores – Cerro del Moro, con una superficie aproximada de 300 Hª. Esta reserva tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que “... en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 Hª en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas”. El suelo se clasifica como Urbanizable No Sectorizado, pudiéndose producir su transformación urbanística en el momento y por los procedimientos que la Administración Autonómica estime oportunos.

- Área Cañada del Carrillo, con una superficie aproximada de 107 Hª. Está delimitada al norte por el campo de golf municipal de Matacardillo, al sur por el Sistema General Cañada del Carrillo, al este por la Higuera de las Coles y al oeste por la actual A-4 en su salida al Puerto de Santa María. Dada su situación estratégica respecto a la ciudad y su

se establece en el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Art. 5.1.5. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar como área de tanteo y retracto los ámbitos coincidentes con las áreas de gestión integrada.
2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se haya iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

CAPÍTULO SEGUNDO

DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Art. 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b) la distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Art. 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas.

Conforme a las previsiones del artículo 6.4.1, en aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

- a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

- b) Viviendas de Protección Pública, entendiendo por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Art. 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a) El Plan Parcial, en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.
- d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. De igual modo, se precisará para esta función la elaboración de Estudio de Detalle en las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos cuando así se requiera en la ficha del Anexo de estas Normas.

Art. 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Art. 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustituto del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Art. 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.
2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

En atención a los nuevos productos de Vivienda Protegida, en aquellos ámbitos en que esté limitado el número de viviendas, y sólo a efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas en los parámetros generales de la ordenación, para viviendas protegidas con una superficie útil no superior a 60 m², podrá cuantificarse 2 viviendas por cada 3 viviendas de las descritas. En el caso de Alojamientos de Promoción Pública podrá cuantificarse 1 vivienda por cada 2 alojamientos.

3. De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de vivienda protegida en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10.

Art. 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.
2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.
3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Art. 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.
3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA - CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 6.1.1. Clases de usos del suelo y de la edificación.

1. A los efectos de estas normas y de las que, en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen (Ver CUADRO 1):
 - a) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales y pormenorizados.
 - b) Por su producción económica: productivos y no productivos o consuntivos.
 - c) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos (incompatibles o ilegales).
 - d) Por su incidencia ambiental: Inocuos o Calificados sujetos a trámite de prevención ambiental, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrada de la contaminación, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y disposiciones posteriores)
 - e) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.
 - f) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).
 - g) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados (individuales o mancomunados).

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

Cuadro 1

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL TERRENO URBANÍSTICOS	DIVISIONES TIPOLOGICAS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES		ACTIVIDADES
a. Por su nivel de definición en el planeamiento,	Globales		Primario, Residencial, Industrial, Terciario, Equipamiento, etc.
	Pormenorizados		Ganadero, Industria transformación, alimentación, Hostelería, Enseñanza superior, etc.
b. Por su producción económica,	Productivos	Primates	Pesca, apicultura, agrario, minero,
		Secundarios	Industrias en general, energía,
	No productivos	Terciarios o servicios(consumivos)	Almacenes, servicios, comercios, oficinas, deportivo, religioso, cultural, asistencia, etc.
		Exclusivos	Vivienda unifamiliar, bajo comercial
	Admisibles	Excluyentes	Industrias peligrosas, aeropuertos, militar, carretera,
		Alternativos	Vivienda/oficina, vivienda/industria, comercio/deportivo,
c. Por su tolerancia o compatibilidad	Permitido	Compatibles	Vivienda/taller, comercio/vivienda, industria/servicios.
		Condicionantes y principales o dominantes,	Militar/vivienda, deportivo/restaurante,
	Prohibidos	Condicionados y secundarios o complementarios,	Vivienda/garaje/taller, industria/almacén.
		Incompatibles	Religioso/industria, parque/vivienda, Carretera/jardín,
d. Por su incidencia ambiental	Inocuos		Constitución sin licencia en zona verde, etc.
	Calificados	Calificación Ambiental Autorización Ambiental Unificada Autorización Ambiental Integrada	Todos los sujetos a tramite de prevención ambiental Sujetos a tramite de prevención ambiental según Ley 7/2007, Ley 16/2002 y disposiciones posteriores
e. Por su temporalidad	Permanentes, temporales, provisionales.		Según fase de suelo donde se ubiquen y su incompatibilidad o "fuerza de ordenación".
f. Por la naturaleza de su utilización	Públicos	Gratuitos	Parques, Enseñanza, museos, carreteras.
		Tasados o de pago	Puajes, deportes, espectáculo comercial, aparcamiento.
		Limitados	Parques, vías, iglesia, comercio, gasolinera
		Restringidos	Teatro, colegios, hoteles, hospitales
	Privados	Individuales	Vivienda, taller, industria, despacho
		Colectivos	Club, asociación, casino, fundación.
g. Por la titularidad del dominio (o la posesión y explotación de la actividad)	Públicos	Demeritales naturales	Mar, playas, ríos, montes.
		Demeritales artificiales	Carreteras, calles, jardines, parques.
		Patrimoniales públicos	Edificios, montes, sector público.
	Privados	De Entidad Local	De propios y comunales reg. espec.
		Particulares	Individuales o colectivos.

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

Art. 6.1.2. Usos globales y pormenorizados.

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

- a) Uso sector primario
- b) Uso Industrial
- c) Uso Residencial de Viviendas
- d) Uso Terciario
- e) Uso equipamiento comunitario
- f) Uso de infraestructuras y Servicios Básicos

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

CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO						
USOS GLOBALES DOMINANTES (Según zonas generales)		USOS PORMENORIZADOS (Según las zonas o subzonas y los posibles cruces de tipos de usos entre ellos con independencia del dominio público o privado y la clase de suelo).				
		Por el destino específico dominante		Por la tipología de edificación o uso y situación relativa		
I. ECONÓMICAMENTE PRODUCTIVOS	a) Uso Primario	Naturalístico o ecológico	Parque, reserva, silo.	Público (lote o restringido) o privado		
		Productivo	Agrícola, ganadero Forestal, hidráulico, minero.			
		Cultural	Arqueológico, antropológico, histórico, tipo.			
	b) Uso Industrial	Industrias, talleres, almacenes, garaje-aparcamiento, estaciones de servicio		Según categorías por tamaño, tipología, situación, potencia, contaminación (ruido, molestias)		
		Industrias, talleres, almacenes, garaje-aparcamiento, estaciones de servicio				
II. ECONÓMICAMENTE CONSUMPTIVOS O NO PRODUCTIVOS	c) Uso residencial	V.P.O.	Promoción pública Promoción privada	Unifamiliar entre medianeras, en hileras, aislada y paneada plurifamiliar, (ver Título VII).		
		Vivienda rentada libre				
	d) Uso Terciario	Comercial, oficinas, hostelería, hoteles, etc.		Por su situación en cualquiera de las tipologías de vivienda en edif. exclusivo, en bajos, etc.		
		e) Espacios libres o Zonas Verdes	Parques y jardines de recreo y expansión (según niveles)		Sistemas generales (nivel ciudad). Sistemas locales. Parcelas aisladas.	Solo instalaciones auxiliares complementarias aisladas.
			Administrativo, Docente Asistencial, Cultural, religioso, mercados, sanitario, militar, recreativo etc.			
	e) Uso público de equipamiento comunitario	Administrativo, Docente Asistencial, Cultural, religioso, mercados, sanitario, militar, recreativo etc.		Público, libre o restringido		
		Infraestructuras de comunicaciones y servicios públicos				
	f) Redes de infraestructuras, de comunicaciones y servicios públicos	Vías, plazas, calles, ferrocarril, aeropuerto, etc.		Público		
		Eléctrico, correo, teléfono, canales.				

Art. 6.1.3. Usos según su tolerancia o compatibilidad.

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

- a) PERMITIDOS
- b) PROHIBIDOS

2. Son usos **PERMITIDOS**, los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos. Los usos permitidos, según el carácter y condiciones que se les asignen en el planeamiento, podrán ser (ver CUADRO 1):

- a) **Admisibles;** y
- b) **Limitados.**

3. Son usos **admisibles** (también denominados en estas Normas como *admitidos*), los que le Plan designe como tal, que podrán ser a su vez:

- a) Exclusivos, los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada (a conservar, en su caso).
- b) Excluyentes, aquellos que, de existir ya o implantarse "ex novo" en un lugar o zona, hacen incompatibles con ellos a los demás que se localizaran en su entorno.
- c) Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en la misma localización o edificio, pero con carácter excluyente (o uno u otro) sin poder coexistir simultáneamente.
4. Son usos **limitados**, los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y que pueden ser:
 - a) Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones, pueden simultanearse o coexistir:
 - * Con unos usos globales o pormenorizados y otros no.
 - * Con situaciones relativas de localización espacial concretas en edificios o espacios.
 - * Con ambas condiciones de usos y situaciones relativas cruzadas reciprocamente.
 - b) Condicionales, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc), siendo excluyentes o compatibles con otros, pero incompatibles con los demás, incluso limitando la edificación o alturas admisibles. En este criterio tipológico se incluye el concepto de uso principal de la parcela o edificación, por ser dominante en la misma y condicionante de las que en ella se ubiquen.
 - c) Condicionados, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos, junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de uso secundario o auxiliar, respecto al principal de la parcela o edificio, por venir condicionado por éste y ser complementario del mismo.
5. Son usos **PROHIBIDOS**, aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad, modalidad o disciplina. Los usos prohibidos, podrán ser:
 - a) Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir:
 - * Con unos usos concretos, aunque sí puedan junto a otros.
 - * Con unas situaciones relativas de localización espacial concretas, aunque sí puedan en otras.
 - * Con ambos grupos de condiciones reciprocamente consideradas.
 - b) Illegales, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

Art. 6.1.4. Usos según su incidencia ambiental

1. Los usos y actividades económicas, desde el punto de vista de su salubridad o características físicas de sus efectos en el medio ambiente, pueden ser (CUADRO 1):
 - a) **Inocuos**, los que no producen efectos directamente perjudiciales a la salud o al medio ambiente.
 - b) **Perjudiciales** o contaminantes, los que, en diferentes grados, producen o pueden generar efectos nocivos o perjudiciales a la salud, directa o indirectamente, y contaminan el medio ambiente urbano o rural, la fauna, la flora y sus biotopos.
2. Los usos contaminantes vienen regulados, en su procedimiento de prevención y calidad ambiental, por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA); Reglamentos que la desarrollan, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrada de la contaminación, y demás disposiciones estatales, autonómicas y locales en materia medioambiental que resulte de aplicación en su caso.

Son instrumentos de prevención y control ambiental según la citada Ley 7/2007.

- a) La autorización ambiental integrada (AAI)
- b) La autorización ambiental unificada (AAU)
- c) La evaluación ambiental de planes y programas (EIA).
- d) La calificación ambiental (CA)
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental

Art. 6.1.5. Usos según su temporalidad.

1. Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser permanentes, temporales o provisionales.
2. Son **Temporales**, aquellos establecidos por plazo limitado o por el tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística. También llamados "en precario", cuando existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma o regulación que declara "fuera de ordenación" bien a la actividad propiamente dicha o a la edificación o instalación donde ésta se ubica, no obstante, se tolera su permanencia, reforma para adecuación a normativa vigente, continuidad o traspasos
3. Son **Provisionales**, aquellos que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planos, pueden autorizarse con carácter eventual.

Art. 6.1.6. Usos según la naturaleza de su utilización.

Según la naturaleza de quienes puedan utilizar los usos o actividades, éstos se dividen en:

1. Usos **PÚBLICOS** o actividades abiertas al público (usos y servicios públicos), con independencia de la titularidad del dominio del bien. Pueden ser de uso público (general o especial), servicio público o servicios privados de interés público (servicios públicos virtuales o impropios).
2. Usos **PRIVADOS** o actividades ejercitadas con carácter privativo del derecho, excluyente de aquellas personas o grupos no autorizados expresamente por el titular del dominio o poseedor de la actividad, bien sean de dominio público o privado, indistintamente.

Art. 6.1.7. Usos según la titularidad del dominio o la posesión.

1. Los bienes muebles o inmuebles pueden ser de dominio público o de propiedad privada (Art. 338 del C. Civil). La división y clasificación de estos bienes aquí contenidos se hace a los efectos exclusivos de ordenación de las presentes Normas, sin perjuicio de las particularidades jurídicas de los regímenes legales vigentes.
2. Los bienes de dominio público, cuya titularidad comprende el vuelo, el suelo y el subsuelo, podrán estar destinados a utilización directa por la Administración o por los particulares, diferenciándose según su destino en: de uso público propiamente dicho y servicios públicos.
3. Los bienes de dominio privado, entre los que también se encuentran los patrimoniales de la Administración, pueden ser destinados a prestar actividades de interés o utilidad pública o servicios públicos, servicios privados, diferenciándose:
 - a) **Servicios públicos** de gestión privada por concesión, arriendo o concierto (farmacias, notarios, registradores, gasolinerías, instalaciones eléctricas de alta tensión, teléfono, gas, etc).
 - b) **Servicios privados de interés público** o servicios públicos virtuales o impropios, los que bien por autorización previa de la intervención pública reglamentada, bien por su actividad abierta al público en general, son establecimientos privados de utilidad pública, empresas de interés nacional y servicios privados de interés público (colegios privados, clínicas, comercios, oficinas, hostelería, etc).
 - c) **Usos o actividades privadas**, de titularidad privada, abiertos al público en general, y exclusivos (privativos o restringidos).

Art. 6.1.8. Clasificación general de las actividades y usos en el territorio.

1. Las actividades económicas y usos en territorio, ordenadas por sistemas homogéneos de usos globales, y éstos en subsistemas de usos pormenorizados (CUADRO 2), en virtud de la identificación de los usos y actividades contenidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), por divisiones, agrupaciones, grupos y subgrupos, según las de rúbricas de las mismas, juntamente con las características dominantes de salubridad y naturaleza de la utilización de cada grupo de actividades, se pueden agrupar en 6 sistemas de usos globales, 18 subsistemas de usos pormenorizados y 43 grupos de actividades homogéneas, desde el punto de vista urbanístico y para los fines del Plan General. Tal clasificación permite diferenciar:
 - a) Agricultura, ganadería, caza y silvicultura (desde 01 al 02).
 - b) Pesca (05).
 - c) Industrias Extractivas (desde 10 al 14).
 - d) Industrias Manufactureras (desde 15 al 37).
 - e) Producción y Distribución de Energía Eléctrica, Gas y Agua (desde 40 al 41).
 - f) Construcción (45).
 - g) Comercio: reparación de vehículos de motor, motocicletas, ciclomotores y artículos personales de uso doméstico (desde 50 al 52).
 - h) Hostelería (55).
 - i) Transporte, almacenamiento y comunicaciones (desde 60 al 64).
 - j) Intermediación financiera (desde 65 al 67).

- k) Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales (del 70 al 74).
- l) Administración Pública, Defensa y Seguridad Social Obligatoria (75).
- m) Educación (80).
- n) Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales (85).
- o) Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad. Servicios personales (del 90 al 93).
- p) Hogares que emplean personal doméstico (95).
- q) Organismos Extraterritoriales (99).
2. Para la interpretación de los usos y actividades clasificadas en el número anterior, se estará con lo contenido en las definiciones y criterios del Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 93), y modificaciones del Real Decreto. 330/2003 de 14 de marzo
3. Todos los usos y actividades anteriores, susceptibles de ubicarse en un espacio o territorio, suelo o techo construido, se identifican, en los planos y en las presentes Normas, según los criterios de su ordenación tipológica que se han expuesto en esta Sección 1, superponiéndolos a los espacios o zonas de los planos y en los edificios o instalaciones que los puedan contener, según las situaciones relativas de la sección 2 siguiente.
4. Se entiende que los usos o actividades no expresamente prohibidos, o limitados, serán admisibles en todo espacio físicamente susceptible de albergarlos; salvo otros motivos de vecindad, molestias no reguladas u otras causas fácticas que, mediante la participación y la acción públicas, lo hicieran inadecuado o inadmisibles en ese espacio o lugar concretos; o que caso de ser sometidos al trámite de prevención ambiental que resulte aplicable se consideren no viables, a los efectos ambientales.
5. Los usos globales, pormenorizados o por grupos existentes a la entrada en vigor del Plan, en el Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbano, que estuviesen expresamente señalados en las Normas o en los planos, o genéricamente identificados (por el valor específico que caracteriza la zonificación o subclasificación que, en su virtud, se otorgue al espacio que los contiene) con el carácter de usos o actividades a conservar (sitios catalogados, zonas con tal uso dominante, exclusivo, excluyente o condicionante), y en general, todos los usos productivos y los de servicio o uso público clasificados por el Plan como Espacio Libre Público o Equipamiento Público o Privado, no podrán ser transformados en ningún otro uso que no sea productivo o público respectivamente, y equivalente al que poseyeran actualmente.

SECCIÓN SEGUNDA.- SITUACIÓN RELATIVA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 6.1.9. Situación relativa de ocupación en el mismo edificio.

Cualquiera de los usos o actividades urbanas y los establecimientos o unidades que los generan, puede hallarse en el interior del mismo edificio o parcela ocupando todas o algunas de las siguientes situaciones que quedan definidas gráficamente en el cuadro 4:

- a) En una sola de cualquiera de las siguientes posiciones:
- En un piso.

- En la planta baja.

- En el semisótano (con o sin patio inglés).

- En el patio interior de manzana.

- En el o los sótanos del edificio y/o del patio de manzana.
- b) En varios pisos incluidos la planta primera.
- c) En planta baja, semisótano, sótanos o/y patio interior.
- d) En planta baja y primera o/y semisótanos, sótanos o/y patio interior.
- e) En la totalidad del edificio, exclusivo para tal uso o actividad.

Art. 6.1.10. Situación relativa del edificio respecto a otros.

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

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

Art. 6.1.11. Situación relativa al uso de la zona.

1. El uso o actividad y el edificio o local que lo alberga puede hallarse, en relación con el uso global o pormenorizado predominante o condicionante de la zona concreta en que se ubique, en algunas de las siguientes situaciones:
- a) En una zona con el mismo uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido, sea principal o secundario (condicionante o condicionado), es admisible.
- b) En una zona con distinto uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido (principal o secundario) es solamente limitado y compatible con el uso del entorno, según las Ordenanzas.
2. La actividad concreta pretendida o examinada puede ocupar una parte del edificio en el que el resto de las actividades que alberga sean del mismo tipo de uso y actividad económica o del mismo uso pormenorizado o incluso de distinto uso del que se pretende instalar. En todo

caso, se comprobará si la actividad que se pretende es permitida, admisible o limitada, y cumple las condiciones ambientales de la Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente y es admisible a los efectos ambientales según el procedimiento de prevención ambiental aplicable, siendo compatible con los usos o actividades del resto del inmueble; no obstante, el derecho que asiste al resto de los propietarios del mismo a oponerse por razones justificadas, será tenido en cuenta para otorgar la licencia sin perjuicio a terceros.

Art. 6.1.12. Situaciones relativas del edificio según el uso de la zona.

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

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

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

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

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

Cuadro 3

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

Art. 6.1.13. Situaciones relativas de las actividades en general.

1. Cruzando todas las posibilidades de ubicación de las actividades en los pisos y niveles de la edificación con las siguientes situaciones obtenidas en el Art. anterior, se representan en el CUADRO 4 las veinte situaciones relativas de ocupación de un uso

SECCIÓN TERCERA - COMPATIBILIDADES DE USO EN ZONAS

Art. 6.1.14. Regulación de la compatibilidad de usos y actividades limitadas en zonas residenciales.

1. Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria artesanal, oficinas), y las predominantes de carácter residencial lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el desdoblamiento de las clases y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de las actividades de producción y de las de reproducción permitidas, pero limitadas, para zonas residenciales.

2. Se establecen tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades englobadas en idéntico "subgrupo" (rúbricas de cuatro dígitos) o en idéntico "grupo" (rúbrica de tres dígitos), cuando no existan subgrupos diferenciados, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), del siguiente modo:

- Máximo porcentaje de ocupación en planta baja** que regula la intensidad espacial de cada actividad económica, medida por unidad de manzana completa (áreas edificables cerradas comprendidas entre calles públicas, descontando los espacios públicos edificables o libres).
 - Superficies máximas** totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad, que regula el tamaño unitario de cada establecimiento.
 - Planta de pisos** de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regula la distribución en altura de las actividades (según la situación y posición relativas de la actividad).
3. El establecimiento de la superficie máxima y la distribución vertical de las actividades compatibles con el uso residencial vendrán regulados para cada uso pormenorizado.

Art. 6.1.15. Relaciones de incompatibilidad entre actividades en zonas residenciales.

- Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que, por virtud del mismo ocupen locales con superficie excesiva o por debajo de la mínima en relación a lo permitido en cada manzana o establecimiento, no quedarán incompatibilizados para realizar traspasos con otros del mismo grupo o subgrupo de la CNAE.
- Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el Plan por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendiesen conservar su destino y actividad disconforme con el Plan y en perjuicio de los usos residenciales.
- No se permitirán ampliaciones de los establecimientos actuales que excedan la superficie máxima establecida,

GRÁFICO DE POSICIONES RELATIVAS DE OCUPACIÓN DE UN USO EN EL MISMO EDIFICIO Y SEGÚN LA SITUACIÓN DE ESTE EN LA ZONA					
Uso/Actividad en el edificio	Edificio entre Medianeras		Edificio Aislado		Uso/Actividad en el edificio
	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)	
a) PISO DE NIVEL 1º	Situación 1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª	b) PISO DE NIVEL 1º
	1.a	2.a	3.a	4.a	
c) PISO DE NIVEL 2º	1.b	2.b	3.b	4.b	d) PISO DE NIVEL 2º
	1.c	2.c	3.c	4.c	
e) PISO DE NIVEL 3º	1.d	2.d	3.d	4.d	f) PISO DE NIVEL 3º
	1.e	2.e	3.e	4.e	

de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPITULO SEGUNDO

USO PRIMARIO (Uso Global "a")

Art. 6.2.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por usos y actividades agrarias o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción, contenidos en la división o agrupaciones 01 a 05 de la CNAE. Asimismo, se incluyen las actividades extractivas.
2. Se divide en seis usos pormenorizados o grupos de actividades:
 - a1) **Caza y Pesca**, comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cinegética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos (división. 01.5 y 05).
 - a2) **Silvicultura y servicios forestales**, comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales (división. 02).
 - a3) **III. Producción ganadera y avícola**, comprende la explotación de ganado bovino (01.21), ovino, caprino y equino (01.22), porcino (01.23), avicultura (01.24) y otras explotaciones ganaderas (01.25); excluyéndose los jardines zoológicos... Se incluye en este grupo, a efectos de este Plan, los centros de alojamiento, adiestramiento y sacrificio, de animales de compañía y domésticos (perreras, guarderías, etc.)
 - a4) **Grupo IV. Producción agrícola**, comprende la producción y cultivo agrícola (división. 01.1).
 - a5) **Grupo V. Servicios agrícolas y ganaderos**, comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (división. 01.4).
 - a6) **Grupo VI: Industrias Extractivas**, comprende actividades de extracción, exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de yacimientos minerales y demás recursos ecológicos (división. 12, 13 y 14). Asimismo, se incluyen las actividades de primera transformación y distribución de dichos materiales, como las Plantas clasificadoras de áridos.

Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones.

1. Los usos primarios de los grupos a1, a2, a3 sin establecimiento permanente, a4 y a5, podrán desarrollarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado, sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

4. Cuando la actividad para la que se solicita licencia de apertura o reforma estuviere en un grupo de actividades o usos comprendidos en un uso pormenorizado señalado como Limitado en las Normas Particulares, a efectos del cómputo de su compatibilidad respecto de otros usos existentes en la misma manzana, se compatibilizarán las superficies de uso pormenorizado iguales a que pertenezca la actividad solicitada y que vengan señalados como Limitados o Prohibidos para dicha zona en las Normas Particulares, sin considerar los usos Admisibles de la misma serie y uso pormenorizado, y aplicándose el porcentaje de ocupación por manzana correspondiente a la serie de dicha actividad solicitada. Las licencias se concederán atendiendo al orden de fecha de solicitud hasta agotar el porcentaje establecido. Cuando la actividad solicitada sea Admisible en las Normas Particulares, para el uso pormenorizado y zona a que pertenece, procederá su autorización, con las limitaciones de superficie total por local y situación o posición que le sean de aplicación. Si estuviere Prohibida, no procederá en ningún caso.

5. Cuando un mismo establecimiento ocupase una superficie en planta baja igual o superior al porcentaje máximo fijado para el total de los grupos de su misma serie, incompatibilizará la apertura de cualquier otro de la misma serie a que se refiere el número 3 del artículo anterior; pero no a otros comercios o usos de las otras series.

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

Art. 6.1.16. Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso y tipología en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de anchura.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducir o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. En la exención total o parcial, para su aprobación por los servicios técnicos municipales, deberá quedar debidamente justificada la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación

2. Los usos o actividades primarias que también podrán admitirse en el Suelo Urbano y en los núcleos rurales son los agrícolas (Grupo a4), siempre que estén ligados a vivienda y se produzca en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En Urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos del Grupo IV en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana

3. Los usos primarios del grupo a3, en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de dos (2) kilómetros del límite del suelo urbano o urbanizable, y a quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminada. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,

Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.

4. Las actividades extractivas del grupo a6 se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas por el Plan Especial de Canteras y Graveras, aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 1.993, y en todo caso a las normas particulares del suelo no urbanizable.

5. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, almacenes, silos, etc., acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas de estas Normas. En cualquier circunstancia la Administración Urbanística podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud de la legislación urbanista aplicable.

CAPITULO TERCERO

USO INDUSTRIAL (Uso Global "b")

Art. 6.3.1. Definición y clasificación general.

1. Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades dedicadas a la obtención, reparación, mantenimiento transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Corresponde las divisiones del 15 al 37 del CNAE, ambas incluidas. Así mismo, por similitud en el impacto ambiental que pueden generar, se incluyen en este grupo las actividades de transporte de pasajeros y mercancías, estaciones de servicio, así como el uso de garaje o aparcamiento.

De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

b1. Gran industria: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales en serie, e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Comprende las instalaciones industriales de producción y transformación de metales, industrial de mineral, industria química y petroquímica, industria textil, papelería y del cuero, industrias agroalimentaria y otras de similares características. Se incluyen en este apartado las instalaciones dedicadas a la valorización, incineración y eliminación de residuos, así como las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos (división 40 del CNAE).

Las actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y Autorización Ambiental Unificada (AAU), así como las que someten a Calificación Ambiental (CA) por no superar los umbrales de ambos trámite de prevención, según Anexo I de la Ley 7/2007 se consideran incluidas en este grupo.

Se distinguen dos subcategorías:

b1a: incompatible con el medio urbano. Comprende aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran la siguientes: Refinerías de petróleo bruto; Centrales térmicas, centrales nucleares y otras instalaciones de combustión de potencia térmica superior a 50 MW.; Instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; instalaciones para la extracción y tratamiento del amianto; industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa.

También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

b1b: compatible con el medio urbano. Se incluyen en esta subcategoría aquellas que no estén incluidas en la anterior.

b2. Pequeña Industria: Que comprende aquellas actividades cuya función principal es la reparación y obtención de bienes y productos para consumo doméstico, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia, y suele existir venta directa al público. Comprende los talleres de carpintería metálica, talleres de carpintería de muebles, talleres de género de punto y textiles, talleres de reparaciones eléctricas y/o electrónicas y demás talleres industriales, así como las lavanderías, talleres de edición de prensa e imprentas, talleres de orfebrería, y en general las actividades sujetas a Calificación Ambiental (CA) en su punto 13 según Anexo I de la Ley 7/2007, no vinculadas a las categorías siguientes.

Igualmente, se incluye la industria auxiliar del automóvil, como son talleres de reparación y mantenimiento, lavado y engrase.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos.

A los efectos previstos en este plan, se incluyen en este grupo los garajes y aparcamientos, las actividades relacionadas con el transporte de personas y mercancías, así como las estaciones de servicios para venta de combustibles.

b4. Almacenaje: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio, excluidas pues la venta directa al público. Se exceptúan los almacenes que formen parte de comercios, oficinas y cualquier uso no industrial.

Se incluyen en este grupo las Bodegas de almacenamiento y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores y otros vinos especiales, incluido su embotellado en las mismas instalaciones.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la Ley le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los Usos Industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

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

4. De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional segunda del Decreto 99/2004 de 9 de marzo por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos, debiéndose gestionar dicho punto limpio por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

Art. 6.3.2. Localización y compatibilización de los usos industriales

1. Gran Industria (b1): Para cada subcategoría se establecen las siguientes localizaciones:

a) Gran Industria incompatible con el medio urbano (b1a).

Por su peligrosidad y su incidencia ambiental se ubicarán fuera de suelo urbano o urbanizable (sectorizado y no sectorizado), distando al menos 2 Km. del límite exterior de

cualquiera de estos suelos, tanto del núcleo principal como del resto de núcleos del término municipal.

Las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos, se localizarán también fuera del núcleo urbano, sin perjuicio de las determinaciones particulares del suelo no urbanizable. Se exceptúa las instalaciones solares y fotovoltaicas, que formen parte de las edificaciones según legislación sectorial.

b) Gran Industria compatible con el medio urbano (b1b)

Las actividades industriales clasificadas en esta categoría deberán situarse con carácter general en zona de Actividades Económicas.

Las bodegas de elaboración y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores u otros vinos especiales, así como las industriales auxiliares a la actividad bodeguera, se permitirán en zonas de distinto uso y en áreas urbanas de mezcla de usos, en la posición de edificio exclusivo.

Las instalaciones de gestión de residuos que no conlleven actividades de valorización, incineración y eliminación, podrán situarse así mismo en zona de actividades económicas.

2. Pequeña Industria (b2)

Las industrias definidas en el artículo anterior como Pequeña Industria, además de permitirse en Zonas de Actividades Económicas sin más limitaciones que las propias de la zona, podrán ser compatibles con la zonificación residencial siempre que se ubiquen en edificio exclusivo o en planta baja y sótano, y siempre que su incidencia ambiental en la generación de residuos, vertidos y emisiones a la atmósfera se minimice hasta límites admisibles según normativa sectorial aplicable y además se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie construida inferior o igual a 300 m².
- Potencia Instalada inferior o igual a 20 Kw.
- Horario funcionamiento diurno: 7 – 23 horas.

Los talleres de carpintería metálica y cerrajería, carpintería de madera, talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general, lavado y engrase de vehículos a motor, obradores de panadería y pastelería, y demás cuyas características técnicas sean similares, solo se permitirán en edificio exclusivo, con independencia del uso global de la zona de ordenanzas, debiendo cumplir las demás condiciones de limitación del párrafo anterior.

3. Actividades de transporte y aparcamientos (b3)

a) Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles (b3a)

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

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento, privado, anexo e inseparable de otro uso básico o pormenorizado, como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible. En zonas de distinto uso sólo se permitirá en planta baja y sótano y con capacidad regulada en función del otro uso dominante.)

Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento público, de propiedad privada o pública (o en régimen de concesión). Se permitirá en todas las posiciones posibles en un mismo edificio, o en el subsuelo de un espacio público (división 62.314 CNAE).

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

b) Estaciones de servicios (b3b) (grupo 50.5 CNAE)

Los provedos de estaciones de servicio deberán contener, sea cual sea su ámbito de actuación, al menos las siguientes especificaciones:

- Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.
- Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario, no admitiéndose ninguna instalación por debajo de esta distancia.
- Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

Las estaciones de servicio estarán prohibidas en el suelo urbano, consolidado y no consolidado, de uso global residencial, admitiéndose en el de uso global de actividades económicas, siempre que de trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y viales perimetrales de al menos 14 metros de anchura.

Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deben estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de los apartados anteriores.

En el suelo no urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno en aplicación de lo establecido en el art. 52 de la LOUA.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso (condicionante) de los usos que realiza.

c) Transporte de Viajeros y Mercancías (b3c)

Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte urbano de viajeros, interurbano, o de mercancías por carretera, o a servir de estación, parada o garaje-aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin, que corresponde a la división 63.2 del CNAE (Otras actividades anexas a los transportes).

Sólo se permitirán en zona residencial, edificio exclusivo y aislado, los dedicados al transporte de personas, mientras que los que se dedican al transporte de mercancías sólo se admitirán en zonas actividades económicas.

Caso de que las actividades de transporte lleven asociado almacenamiento de dichos productos, se regularán por el uso pormenorizado de Almacenes.

Las agencias de mensajería y las de transporte minorista podrán operar en zonas residenciales, siempre que dispongan de local con capacidad suficiente para el aparcamiento de toda su flota en su interior, y para realizar las labores de carga y descarga en el interior de su local en horario diurno. No obstante, en calles de tráfico intenso y de poca dimensión, en zonas residenciales que puedan considerarse saturadas de tráfico, podrá prohibirse esta actividad si pudieran generar impacto negativo en el tránsito de vehículos. Podrán asemejarse a lo anterior las empresas que por su actividad generen reparto continuado de mercancías, salvo que la flota de vehículos sea un máximo de dos vehículos tamaño turismo, con espacio reservado para ellos en la vía pública con permiso municipal, o su equivalente en tamaño para motocicletas.

4. Almacenes (b4)

Su localización vendrá determinada en función de la peligrosidad de los productos o materias almacenadas y nivel de riesgo de incendios que resulte. Atendiendo a ello, se distinguen tres tipos:

- **Riesgo Bajo:** Además de permitirse en zona de actividades económicas, se podrán instalar en zonas residenciales, posición baja, sótano o edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.

b2. Pequeña Industria

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.
 2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria
 3. Condiciones ambientales: Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre. Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.
- Las condiciones de iluminación y ventilación serán iguales a las exigidas en el art. 6.3.3.1
- Los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados, estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y trasladándose a gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterán al suelo directamente.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos

Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia y, en especial, a la Ordenanza 34 de VPO, O.M. 16.V.74 (BOE 27.V)
 2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes a recintos históricos, o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no releva a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación, que será por compraventa, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
 3. **Dotación de aparcamientos:** Será la señalada para cada tipología en el Capítulo cuarto del Título séptimo de las presentes Normas
- Se reservará una plaza por cada 50 o fracción para uso de personas con movilidad reducida.

- **Riesgo Medio:** Además de permitirse en zona de actividades económicas se podrán instalar en zonas residenciales, sólo edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.

- **Riesgo Alto:** Solo se admitirán en zonas de actividades económicas, excepto los almacenamientos al por mayor de productos químicos que supongan un riesgo notable sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc., así como los almacenamientos al por mayor de residuos peligrosos, que sólo se permitirán en suelo no urbanizable. Quedan expresamente prohibidos en todo el término el almacenamiento o depósito temporal de residuos radioactivos.

El cálculo del nivel de riesgo se determinará conforme al Reglamento de Protección contra Incendios y Seguridad en Establecimientos Industriales y disposiciones posteriores.

Art. 6.3.3. Condiciones de los establecimientos de los usos industriales

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Real Decreto 486/1997 Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

b1. Gran Industria

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.
 2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.
 3. Condiciones ambientales: Los residuos de cualquier tipo que se originen en el desarrollo de la actividad se pondrán a disposición de gestor autorizado para su reciclaje, valorización y en el último caso para su eliminación controlada. En todo caso, la gestión de los residuos calificados como urbanos o municipales cumplirá las determinaciones que establezca el órgano municipal competente.
- La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

Para parcelas existentes en el suelo urbano consolidado, cuando el frente de fachada del solar fuese menor de nueve (9) metros o esté en calles existentes peatonales o de anchura inferior a seiscientos (600) centímetros en toda la longitud de su fachada, así como en aquellos edificios de tipología F en solares existentes a la aprobación de este PGOU con superficie de solar inferior a trescientos (300) metros cuadrados, no se exigirá el aparcamiento en el propio edificio.

4. **Accesos:** el acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas, dispondrá de un espacio de espera de al menos trescientos (300) centímetros de ancho, salvo en calles de menos de 10 metros de anchura que será de cuatrocientos (400) centímetros. El fondo de este espacio de espera será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, como mínimo, con piso horizontal (pendiente máxima 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad para permitir una salida pausada de los vehículos a las vías públicas. Se exceptúan del cumplimiento de estas determinaciones, en lo que respecta a la dimensión del fondo mínimo con piso horizontal, a las actuaciones llevadas a cabo en la zona de Ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico" reguladas en la Sección Segunda del Capítulo Primero del Título X de estas Normas; en este caso, el fondo mínimo podrá reducirse por causas justificadas hasta un mínimo de 300 centímetros.

Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total y la posibilidad de acceso a dos calles, según se especifique más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o en las condiciones marcadas en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías. También podrá tolerarse en zonas de actividades económicas siempre que se justifique que se mantiene la dotación de aparcamiento obligatoria para la urbanización y lo contemplado en el Título VII para las condiciones de diseño de aparcamientos y viales en la tipología G.

Los garajes de menos de quinientos (500) metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de tres (3), cuatro (4) o cinco (5) metros, según que den a calles de más de quince (15) metros, comprendidas entre diez (10) y quince (15) metros o menores de diez (10) metros, respectivamente. Estas dimensiones no serán de aplicación obligatoria para fincas catalogadas, ni para aquellas no catalogadas pertenecientes al Conjunto Histórico Artístico; en ambos casos primará la ejecución de huecos de proporción vertical, con el ancho estrictamente necesario para su funcionamiento.

Los garajes de categoría 1ª de menos quinientos (500) metros cuadrados de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con usos autorizables. Las puertas serán opacas en el plano de la fachada.

Los garajes con superficie comprendida entre quinientos (500) metros cuadrados y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrán tener sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el Código Técnico de la Edificación.

En los garajes de superficie comprendida entre dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o

diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán como mínimo de dos accesos para peatones.

Cuando una parcela tenga frente a más de una calle, se le podrá autorizar un vado por calle siempre que no se trate de zona de unifamiliares. Igualmente, en zonas de actividad económica, se le podrán autorizar hasta dos vados en una misma calle siempre que se justifique su necesidad en relación con el funcionamiento de la actividad.

En los aparcamientos de Categoría 3ª (en superficie) los accesos peatonales en caso de coincidir con los accesos de vehículos deben contar con un ancho adicional al del acceso rodado de 1,50 m.

5. **Las rampas** rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y su anchura mínima será de 3,00 metros. Las rampas en curva no sobrepasarán la pendiente del 12% medida en el eje de cada sentido de circulación, y su anchura mínima será de tres metros. Su radio de curvatura, medido también en el eje de cada sentido de circulación, será como mínimo de 6 metros.

Esta anchura de rampa debe ser anchura de paso libre de cualquier obstáculo, por lo que las rampas se deben dimensionar teniendo en cuenta que ningún elemento auxiliar (bordillos, puertas, expendedores, etc.) puede reducir su anchura.

6. **Dimensiones Plazas:** Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones de 2,40 x 5,00 m.

Estas plazas se podrán diseñar:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente a la calle de tránsito.
- En oblicuo, cuando se disponen formando un ángulo con la calle de tránsito entre 30º y 60º.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente a la calle de tránsito.

Dependiendo de la situación de la plaza ésta podrá reducir su dimensión teniendo en cuenta, por analogía, las consideraciones establecidas en el Art. 8.3.5. -2.4 de estas Normas "aparcamientos en la red viaria", siempre que se adosen a acerados peatonales.

La reducción puntual de la anchura de la plaza por pilares u otros elementos nunca podrá generar dimensiones de anchura libre en ese punto menor de 2,20 metros.

En los aparcamientos privados ligados al uso de viviendas se podrá reducir el tamaño del 30% de las plazas a unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., indicándose en proyecto las plazas que se ajustan a estas dimensiones mínimas. Este porcentaje podrá ampliarse hasta el 50% cuando la vinculación sea a Viviendas de Protección Oficial.

Cuando la estructura del edificio es preexistente, como es el caso de naves de bodega o edificios catalogados, no habrá limitaciones en el porcentaje admisible de plazas con dimensiones mínimas (2,20 x 4,50 m).

No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

7. **Viales.** Los garajes colectivos contarán con calles interiores de tránsito para el desplazamiento de vehículos, que deben dar acceso a cada plaza. Estos podrán ser de único sentido o de doble sentido, y deben tener las secciones mínimas establecidas en el siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas de **calles de tránsito** en aparcamientos:

TIPO APARCAMIENTO	UN SENTIDO	DOBLE SENTIDO
SIN APARCAMIENTO EN LINEA	2,75	5
OBLICUO 30º A 60º	3	5
BATERIA	4,5	5
	5	5

Cuando la estructura del edificio es preexistente, como es el caso de naves de bodega o edificios catalogados, las dimensiones mínimas de las calles de tránsito de doble sentido o de un sentido en aparcamientos en batería podrían reducirse hasta 4,50.

Cuando desde una calle de tránsito de un sentido se de acceso a una plaza de aparcamiento en oblicuo o en batería, se admitirá la reducción de la sección de la calle en ese punto de acceso siempre que se amplíe la anchura mínima exigida a dicha plaza, y se amplíe el ancho de las plazas de aparcamiento colindantes con ella. Cuando la reducción de la sección de calle sea entre 0 y 50 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 10 cm; cuando la reducción de la sección de calle sea entre 50 cm y 100 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 20 cm.

En los **cambios dirección** del trazado de las calles de tránsito se tendrá que tener en cuenta el sobre ancho necesario para el giro del vehículo. En este sentido siempre deberá ser posible inscribir una banda de 3m de ancho, cuyo eje sea un arco de circunferencia con radio mínimo 6 m., que absorba el cambio de dirección de la trayectoria.

Las calles de tránsito de los garajes se diseñarán proponiendo circulaciones para evitar la aparición de fondos de saco. En todo caso los fondos de saco que se planteen deberán diseñarse con calles de tránsito de doble sentido.

En cualquier caso los aparcamientos se diseñarán teniendo en cuenta los itinerarios peatonales necesarios para acceder a las plazas desde los distintos puntos de acceso.

8. **Montacoches.** Se considerará solución preferente la instalación de vehículos elevadores o montacoches en solares pequeños, en razón al ahorro de superficie de las rampas, cuyas medidas y normas se acogerán a la Circular del M.V. de 21 de Junio de 1.976, desarrollado de la Ordenanza 34 de VPO. Se instalará uno por cada 25 plazas o fracción.

9. **Alturas.** La altura mínima libre dese suelo a techo o cualquier instalación o elemento colgante será de doscientos veinte (220) centímetros, tanto en las calles y espacios de circulación como en las plazas de aparcamientos.

10. **Aseos.** En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer en garajes que no superen los mil quinientos (1.500) metros cuadrados, dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente artículo los garajes vinculados a viviendas.

11. **Ascensores:** Todos los garajes públicos dispondrán de ascensores a razón del cincuenta por ciento (50 %) de núcleos de comunicación previstos según normativa sectorial, contando al menos con uno (1). Para un número impar de escaleras, se tomará como referencia el número par inferior

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

12. **Ventilación:** Sin perjuicio de las determinaciones que establece el Código Técnico de la Edificación y los documentos básico de aplicación al respecto, el diseño y cálculos de los sistemas de ventilación en todos los garajes deberán cumplir la norma UNE 100-166-2004 o norma que la sustituya.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

b4.

Almacenes

1. **Aseos y vestuarios:** En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, contará al menos con un aseo dotado de un retrete y un lavabo. Dicha dotación sanitaria se aumentará en un inodoro y un lavado, por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.

2. **Altura:** La altura libre de suelo a techo será al menos de doscientos cincuenta (250) centímetros. No obstante, en los espacios destinados a aseos podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. **Condiciones ambientales:** Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre, debiendo disponer de espacio suficiente en su interior para las labores de carga y descarga.

Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

La iluminación y ventilación deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

CAPITULO CUARTO

USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA (Uso Global "c")

Art. 6.4.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.
2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.
3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

Grupo I. Residencial Unifamiliar: Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Unifamiliar entre Medianeras (C), Unifamiliar en Hilera (D), Unifamiliar Aislada y Pareada (E).

Grupo II. Residencial Plurifamiliar: Es la edificación o edificaciones destinadas a varias viviendas, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Edificio de Viviendas entre medianeras (F1), Bloque Aislado (F2) y Edificio de Viviendas con patio de manzana (F3).

4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada, debiendo desarrollarse en el Sector o Área de Reforma Interior este uso pormenorizado en la proporción establecida en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

Art. 6.4.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

Las condiciones de uso y superficies mínimas de las viviendas se ajustarán a la Normativa Mínima de Vivienda de Protección Oficial y cumplirán las normas generales de edificación establecidas en el presente plan.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo con baño o ducha y zona de dormitorio.

Art. 6.4.3. Condiciones de ventilación de las viviendas o apartamentos.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, el salón o salón comedor y otra pieza recaerá sobre calle, espacio libre público o patio vividero, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Art. 6.4.4. Altura de los Techos.

Se resolverá por las condiciones mínimas de Protección Oficial y el CTE.

Art. 6.4.5. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes exclusivamente, no admitiéndose accesos individualizados a cada vivienda desde espacio exterior de dominio público, ajustándose esta norma a las determinaciones del Título VII.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas y las condiciones de las viviendas para discapacitados se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y las Ordenanzas Municipales al respecto.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Art. 6.4.6. Dotación de Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos se ajustará a lo dispuesto para cada tipología en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías.

CAPITULO QUINTO

USO TERCIARIO (Uso Global "d")

Art. 6.5.1. Definición y clasificación general

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- d1. Hostelería y Esparcimiento
- d2. Comercio
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
- d4. Hospedaje
- d5. Recreativo

La definición y clasificación para cada uno estos usos pormenorizados se detallan a continuación:

d1. Hostelería y esparcimiento

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: **Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiloscas; y Pubs y Bares con Música**. Corresponden a las divisiones 55.3 y 54.4 del CNAE.

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente, de temporada a ofrecer al público asistente situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y música audible en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con la dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo mediante Decreto 10/2003 en su disposición adicional segunda, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: **Salas de fiesta; Discotecas; Discotecas de Juventud y Salones de Celebraciones**. Corresponden a la subdivisión 92.341 del CNAE

d2.

Comercio

A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE; 50 (excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio); 51; 52 (a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m² y potencia instalada de maquinaria superior a 10 KW, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial)

Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

a. **Comercial minorista**, cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. Corresponden a la división 52 del CNAE, sin excepción. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación.

Comercios no especializados con uso predominante de alimentación y bebidas. Se distingue la siguiente clasificación.

- I. Hipermarcados (más de 2.500 metros cuadrados)
- II. Supermercados (entre 2.499 y 400 metros cuadrados)
- III. Superservicios (entre 399 y 120 metros cuadrados)
- IV. Autoservicios (entre 119 y 40 metros cuadrados)

Comercios especializados. Se incluyen en este grupo aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas, (venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.), como de productos no comestibles (venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.)

Gran Establecimiento Comercial: Comprende todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se incluye el establecimiento calificado de descuento o de venta de restos de fábrica, cuya superficie útil de venta y exposición al público supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados.

A los efectos de la preceptiva licencia comercial exigible al gran establecimiento comercial, se atenderá a lo dispuesto por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de Enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw, y ocupen una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, en tal caso se considerarán uso industrial.

b. Comercial mayorista: cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas, o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Corresponden a la división 51 del CNAE sin excepción.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Comprenden las actividades de titularidad privada que conlleva la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnicos financieros, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industrias, construcción o servicios) que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, sindicales, políticas, juveniles o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y centros de enseñanza distintas a las impartidas por instituciones del sistema educativo (autoescuelas, academias, guarderías privadas, etc.), así como demás actividades de servicios personales no incluidas en otros apartados (peluquerías, salones de belleza, etc.) y centros sanitarios privados no incluidos en el uso dotacional.

Comprende las actividades de la división 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74 y 91 del CNAE. Se incluye la división 92 del CNAE, a excepción de las actividades comprendidas en el Nomenclátor de la Ley de Espectáculos y Actividades Recreativas, como discotecas, casinos y salas de juegos, que se agrupan en el uso de hostelería y recreativo, y a excepción de las actividades culturales y deportivas de carácter comunitario (instalaciones deportivas, cines, teatros, museos, bibliotecas, jardines botánicos, zoológicos, etc.), que se agrupan en el uso de equipamiento,

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a. Actividades Financieras (bancos, cajas, y otra actividades crediticias), Actividades Inmobiliarias (promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios); Agencias de Viajes, Actividades de Servicios personales (salones de belleza y otros tratamiento de belleza, peluquerías, etc.); Distribución de Películas; Actividades Veterinarias y Sanitarias, Producción, Distribución y Emisión de Radio y Televisión y demás que en todo caso conllevan la concurrencia de público en sus instalaciones.

b. Actividades Profesionales (actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía), y demás que en todo caso no conllevan la presencia de público.

d4. Hospedaje

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcional alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento. Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE.

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones. La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pomenorizado sanitario y asistencial.

d5. Recreativo.

Comprende aquellas actividades desarrolladas por una persona natural o jurídica, o por un conjunto de personas, tendente a ofrecer y procurar al público, situaciones de ocio, y diversión. De conformidad con la dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía comprenden, a efectos de este plan, se distinguen los siguientes grupos:

a. Establecimientos de juego y recreativos: Casinos de juego, Salas de bingo, Salones de juegos, Salones recreativos, Ciber salas, Centros de Ocio y Diversión, Boleas, Salones de celebraciones infantiles.

b. Establecimientos de atracciones recreativas: Parque de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

c. Establecimientos de actividades deportivas: Complejos deportivos, Gimnasios y Piscinas.

Asimismo, se incluyen en este apartado, a los efectos previstos en este plan, los establecimientos para la realización de los siguientes espectáculos públicos: Cines, Circos, Plazas toros portátil y Cafés-Teatro.

Art. 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos de hostelería, como restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares podrán situarse en planta baja y sótano de edificio residencial colectivo o cualquier posición para edificio exclusivo distinto al uso residencial. Los bares musicales o pubs, debidos a las molestias por ruidos, vibraciones y los efectos indirectos que originan por la concentración de personas en su entorno, sólo se admitirán en edificios exclusivos y en edificios no exclusivos cuando el uso del edificio sea un uso no residencial.

En zonas de residencial unifamiliar, solo se admitirán los establecimientos de hostelería (restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares) y siempre en edificio exclusivo.

Los establecimientos de esparcimiento, como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones, en zona global residencial, debido a su incidencia ambiental sobre el entorno (ruidos, concentración de personas, tráfico rodado, etc.), sólo se permitirán en edificio exclusivo entre medianeras siempre que la superficie construida del establecimiento sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Para superficies mayores dichos establecimientos se ubicarán en edificio exclusivo y aislado; además deberán contar con aparcamientos propios a razón de 15 plazas de aparcamiento por cada 100 personas de su aforo reglamentario.

Los citados establecimientos de hostelería y esparcimiento podrán situarse en zonas de actividades económicas, sin ninguna limitación de situación y posición y aparcamientos, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

A fin de evitar en zonas de uso global residencial la agrupación masiva de establecimientos de hostelería y esparcimiento en un misma calle, avenida o plaza, y los efectos perjudiciales que ello origina en el entorno debido a la concentración elevada de personas y tráfico rodado, el deterioro de la calidad ambiental que supone dicha circunstancia, y, finalmente, evitar la creación de zonas acústicamente saturadas, se establecen las siguientes distancias mínimas entre este tipo de establecimientos:

- Sin límite de distancias para las actividades de hostelerías siguientes: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quioscos, y entre éstas y los bares musicales y locales de esparcimiento.
- Cincuenta (50) metros entre bares musicales y entre éstos y los locales de esparcimiento.
- Cien (100) metros entre las actividades de esparcimiento: discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones.

Las distancias que se establecen anteriormente se aplicarán igualmente a las edificaciones en zona de actividades económicas cuando alguno de los límites de la manzana en la que se localicen diste menos de 25 m respecto a la zona residencial.

Estas limitaciones de distancias serán de aplicación tanto a locales de nueva implantación como a ampliaciones de los existentes.

La medición de distancia se efectuará siempre por el vial o camino vial más corto, medido desde el límite del local más cercano al establecimiento. A los efectos de este Plan se considerará "Vial" o "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos de dominio público. A falta de ellos, lo serán los terrenos de dominio público o aquellos terrenos o zonas de uso público por las que transiten los peatones.

Comercio

Los establecimientos destinados al comercio minorista podrán situarse en planta baja y sótano de edificación en zona residencial de suelo urbano consolidado, siempre que su superficie construida sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, y el nivel de riesgo máximo admisible de sus almacenes anejos, sea bajo; esta limitación no regirá para las áreas de planeamiento incorporado, las áreas de reforma interior y los sectores de suelo

urbano y urbanizable. En todos los suelos se admitirán en cualquier posición y sin limitación para edificio exclusivo o edificio distinto al uso residencial, a excepción de los supermercados y grandes superficies comerciales que sólo se admitirán en edificio exclusivo.

En zonas de actividades económicas se permitirán sin ninguna limitación de situación y posición, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

Los establecimientos destinados al comercio mayorista, sólo se admitirán en zonas de actividades económicas, en edificio exclusivo, sin perjuicio de las normas particulares que se determinen para cada zona.

La implantación de grandes superficies comerciales se autorizará en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan o los posteriores planeamientos de desarrollo establezcan expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre aspectos urbanísticos y medioambientales, el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados

d3. Oficinas y servicios privados de interés público

Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo 1 de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento, guarderías que se localizarán en edificio exclusivo para zonas residenciales.

Aquellas actividades comprendidas en el grupo 2 y que además no almacenan productos, no sea productoras de ruidos y vibraciones, no emanen gases y humos, funcionen en horario diurno (7-23 h) y el número de trabajadores no exceda de diez (10), podrán implantarse en cualquier posición y situación.

Aquellas actividades de interés público privado que comprenda la realización de actividades industriales, se localizarán según el uso específico (industrial)

d4. Hospedaje

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

d5. Recreativo

Los establecimientos de juegos y establecimientos recreativos no se admitirán en ninguna posición en edificio de uso residencial de vivienda, a excepción de las ciber salas que podrán

situarse en planta baja y sótano de edificio residencial. Se permitirán en cualquier posición, en edificio exclusivo y edificio no exclusivo cuando el uso del edificio sea uso no residencial.

Los establecimientos de atracciones recreativas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado de zonas de actividades económicas. Se exceptúan los parques infantiles que podrán situarse en edificio exclusivo en todo el suelo urbano.

Los establecimientos de actividades deportivas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado, a excepción de los gimnasios que podrán ubicarse en planta baja y sótano de edificio residencial siempre que no lleven asociados actividades deportivas que requieran de equipos de reproducción sonora.

Art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: Debido a la afluencia alta de público en los establecimientos de este uso, estos deberán disponer de espacio suficiente para que la actividad se pueden desarrollar dentro de los límites del mismo. Esta superficie mínima destinadas al público será las que se cita a continuación, excluyendo del computo de la misma los aseos, zona de barra, cocina, almacenes y/o anejos del uso.

Los establecimientos hostelería deberán contar con una superficie útil mínima destinada al público de veinte (20) metros cuadrados. Para los bares con música esta superficie será de cincuenta (50) metros cuadrados

Los establecimientos de esparcimiento tendrá una superficie mínima útil de público de cien (100) metros cuadrados.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para locales existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros.

3. Accesos: Los accesos y salidas de dichos establecimientos serán independiente a otros usos y tendrán comunicación directa con el exterior.

4. Aseos: Todos los establecimientos de hostelería deberán contar con un aseo para señora y otro para caballero, que dispondrán como mínimo cada uno de un (1) inodoro y (1) lavabo,

cuando el aforo sea inferior a 100 personas. Dicha dotación sanitaria aumentará en un (1) inodoro y un (1) lavabo, en cada aseo, por cada 100 personas más o fracción

Para los establecimientos de esparcimiento se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose en cada aseo, dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

No se permitirá la comunicación directa de los aseos con la zona de público, debiéndose interponer vestíbulo o zona de aislamiento.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

5. Condiciones higiénico-sanitarias: Deberá cumplirse las determinaciones que establece el Real Decreto 2817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la reglamentación técnico-sanitaria de los comedores colectivos, y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

6. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

Para los establecimientos que realicen actividades musicales (bares con música, discotecas, salas de fiesta, salón de celebraciones, etc.) deberá contar obligatoriamente con sistema de ventilación forzada que garantice las condiciones acústicas del establecimiento.

d2. Comercio

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, las Ordenanzas Municipales de Accesibilidad, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para edificaciones existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. Accesos: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. Aseos: Los establecimientos comerciales cuyo aforo sea inferior a 25 personas, deberán disponer de un aseo dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo para uso de sus trabajadores. Cuando el aforo sea superior dicho aseo será para uso público, con la siguiente dotación: hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. Caso de que la superficie construida sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los aseos serán independientes para cada sexo.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para establecimientos que requieran aseo público, deberá contar al menos con uno que cumpla la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Condiciones ambientales: Los establecimientos comerciales que se sitúen en zonas residenciales deberán efectuar las operaciones de carga y descarga en horario diurno (7-23 h). Además, aquellos cuya superficie construida sea superior a 400 m², deberán disponer de recinto interior con espacio suficiente para realizar las operaciones de carga y descarga de mercancía, debiendo permanecer el vehículo de transporte en el interior durante estas operaciones.

En cualquier caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

6. Aparcamientos: En establecimientos comerciales con una superficie construida superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados (*Supermercados*, *Hipermercados* y *Grandes Superficies Comerciales*), la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta. Dichos aparcamientos se registrarán por las condiciones de aparcamientos públicos.

No obstante, la dotación de aparcamiento definida en el párrafo anterior, podrá verse modificada con el estudio de impacto de tráfico determine un incremento de plazas.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, el Reglamento de

Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Altura: La altura de pavimento a techo acabado de en planta sobre rasante será la que corresponda por condiciones de edificación. En ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.

2. Aseos: En ausencia de normativa sectorial, los servicios sanitarios que deberán disponer serán, un (1) inodoro y un (1) lavabo para establecimientos con una superficie construida inferior a cien (100) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Condiciones ambientales: En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un recinto de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, accesible en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

d4. Hospedaje

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, fundamentalmente con los requisitos que establece el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

d5. Recreativo

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Ley 13/1999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, Real Decreto 1751/1998, de 31 de

julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación,

1. Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos cumplirá las condiciones que establece el Decreto 250/2005, de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Maquinas Recreativas y de Azar, de Salones Recreativos y de Juego y del Registro de Empresa de Juegos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Altura: Igual que los establecimientos de hostelería y esparcimiento.

3. Asesos: Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos deberán contar con aseo independientes de señora y caballero, que contará con un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas, aumentándose en (1) inodoro y un (1) lavabo por cada 200 personas más o fracción.

Para los establecimientos de actividades deportivas y atracciones recreativas, y espectáculos públicos, se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

4. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

CAPITULO SEXTO

USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Uso Global "e")

Art. 6.6.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso global de equipamiento, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública y en casos excepcionales de titularidad privada según lo previsto en planos y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen los siguientes grupos.

e1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de la administración pública y a la prestación de servicios a la comunidad en general. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Administración Central, Autonómica y Local: comprende las oficinas, en edificios públicos municipales o autonómicos o centrales, de servicios oficiales al público, tales como Ayuntamientos, juzgados, órganos autónomos, cárceles, policía, seguridad social, delegaciones de la Administración Central o Autonómica, tenencias y locales pedáneos, consulados y representaciones diplomáticas (Grupo 75 CNAE).

Grupo II. Mercados municipales, comprendiendo los mercados centrales de abastos, galerías de alimentación, de propiedad municipal; para alquilar como puestos de venta al grupo alimentación y auxiliares; y los mataderos municipales. Se excluyen de manera explícita de este grupo las pequeñas, medianas y grandes superficies comerciales en concesión administrativa sobre suelos de equipamiento público.

Grupo III. Otros servicios públicos, como servicios de limpieza municipal, recogida de basuras, bomberos; cementerios, tanatorios, seguridad y protección ciudadana (Grupo 90 CNAE).

e2) Uso Educativo y Cultural

a. Educativo

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles. Se corresponde con la división 80 del CNAE, y se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Enseñanza Primaria y Secundaria: Centros de preescolares y educación infantil; Guarderías; Centros de educación de primer y segundo ciclo de nivel secundario (E.G.B, B.U.P., C.O.U., y bachillerato); Centro de educación de formación técnica y profesional (F.P. y Módulos / ciclos formativos de grado medio), y otros Centros docentes cuyas enseñanzas conducen a la obtención de un certificado oficial (Escuelas de Idiomas, música y danza, etc.)

Grupo II. Enseñanza Superior: Centros de primer y segundo ciclo universitario; Centros de Especialización y Postgrado (tercer ciclo); Centros de formación profesional de grado superior (Módulos / ciclos formativos).

Grupo III. Otras Actividades de Enseñanza: Centros de enseñanza artísticas, idiomas, educación especial, personas adultas y demás con carácter oficial.

b. Cultural

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos y las actividades socioculturales. Se corresponde con la división 92.5 del CNAE:

Grupo I. Actividades de bibliotecas y archivos: Museos, galerías, exposiciones y conservación de lugares y edificios históricos; Actividades de jardines botánicos, zoológicos y parques nacionales, y demás instituciones culturales públicas.

Grupo II. Centros cívicos asociativos y municipales.

e3) Uso Sanitario y Asistencial**a. Sanitario**

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos. Se corresponde con la división 85.1 CNAE (a excepción de las actividades que sean incluidos, a efectos de este plan, en el uso terciario oficinas)

Grupo I: Actividades Hospitalarias: Hospitales generales y especializados, Sanatorios, Centros de medicina preventiva, Hospitales Geriátricos, Hospitales psiquiátricos, centros de rehabilitación, Clínicas y otras instituciones sanitarias que provean alojamiento.

Grupo II. Actividades Médicas: Centros de Salud y Ambulatorios, sin internamiento.

b. Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Se corresponde con la división 85.3 del CNAE (a excepción de las actividades que sean incluidos, a efectos de este plan, en el uso terciario oficinas)

Se incluyen en este grupo las actividades de prestación de servicios sociales con alojamiento: Residencias para personas mayores; residencia para personas con minusvalías físicas, psíquicas o sensoriales; centros de acogimiento para menores, mujeres; centros de rehabilitación de personas adictas a los estupefacientes o el alcohol, asistencia benéfica social, educación especial, etc.

e4) Uso Espacios Libres

El uso 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 objetivo 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 tipos:

Grupo I. Plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, actividades económicas, terciarios, equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Grupo II. Parque urbano y periurbano, corresponde 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.

Podrán disponer de las instalaciones y equipamientos complementarios como bares, restaurantes, atracciones, etc. que en todo caso cumplirán las normas particulares de la zona de ordenanzas.

e5) Recreativo y Deportivo

Comprende aquellos espacios o locales destinados a la práctica deportiva y celebración de espectáculos para la diversión o contemplación intelectual. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Espectáculos públicos: Teatros, Auditorios, Plazas de Toros, etc.

Grupo II. Actividades deportivas: Estadios, circuitos de velocidad, pabellones y otros recintos deportivos, hipódromos, piscinas, clubes deportivos y/o sociales, etc.

e6) Uso Religioso

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos. Comprende los Templos, edificios destinados al culto exclusivamente, como iglesias, capillas, oratorios, exentos, así como residencias que formen parte del recinto, recintos de los conventos de órdenes religiosas, monasterios, etc. Las oficinas del obispado, asistencia u otras dependencias administrativas de organizaciones religiosas están designadas en el uso pomenorizado de Oficinas y Servicios Privados de Interés Público (uso terciario)

e7) Uso de la Defensa

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias. Comprende las Instalaciones Militares, Comisarias, Centros penitenciarios, etc.

3. Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público, su grupo será la suma de los que lo compongan, sin que deba prevalecer uno sobre otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

Art. 6.6.2. Localización y Compatibilización de los usos equipamientos.**a) Servicios Administrativos y Públicos**

Grupo I. Se admitirán en planta baja y sótano de edificación residencial, y en cualquier posición en edificio distinto al uso residencial

Grupo II: Los mercados de abastos y galerías de alimentación se admitirán en edificio exclusivo. Los mataderos sólo en edificio exclusivo y aislado.

Grupo III. Las actividades de depuración de aguas residuales y alcantarillado, se situarán fuera del núcleo urbano. Las actividades de tratamiento de desechos urbanos (vertederos, plantas de reciclaje o reutilización, incineración, etc.) debido a las molestias que originan sobre la población, distarán, al menos, dos (2) kilómetros del núcleo urbano. Los tanatorios con incineración deberán distar, al menos, 500 metros de viviendas

b) Educativo y Cultural

Educativo: Los Grupos I y II, se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. No obstante, las otras actividades de Enseñanza (Grupo III) podrán admitirse también en planta baja y sótano en edificios residenciales o cualquier posición de edificio de uso distinto al residencial.

Cultural: Se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. Las actividades de bibliotecas y archivos, salas de exposiciones y demás de ésta índole podrán situarse además, en planta baja de edificación residencial o cualquier posición en edificio exclusivo o distinto al uso residencial.

c) Sanitario y Asistencial

Sanitario: Grupo I. Se admitirán en edificio exclusivo y aislado. Grupo II. Además de admitirse en edificio exclusivo, se permitirán en planta baja o sótano de edificación residencial o cualquier posición en edificio distinto al uso residencial

Asistencial: Se admitirán en edificio exclusivo, excepto los que no esté previsto el alojamiento asociado y se desarrollen en horario diurno (7-23 horas) que podrán ubicarse en baja y sótano de edificación residencial.

d) Espacios Libres

Se admitirán en suelo no edificado y cubiertas de instalaciones subterráneas.

e) Recreativo y Deportivo

Grupo I. Los teatros, auditorios y similares, se admitirán en edificio exclusivo. Los circos, plazas de toros, y similares sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

Grupo II. En zonas residenciales, sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

f) Religioso

Los templos, iglesias, capillas, y similares se admitirán en edificio exclusivo. No obstante, aquellas instituciones religiosas que no conlleven la afluencia de público masivo y no sean generadora de ruidos (cánticos, etc.) podrán admitirse en planta baja y sótano de edificación residencial.

g) Defensa

Sólo se admitirán en edificios exclusivos.

Art. 6.6.3. Conservación y transformación de los usos públicos.

1. En las zonas consolidadas de vivienda unifamiliar y en parcelas de éstas actualmente edificadas no podrá transformarse el uso de vivienda inicial en ninguno de los usos de equipamientos y servicios públicos anteriores, excepto los : Administración, Educación, Museos, Sanitario sin hospitalización, Asistencial , y Espacios Libres que, en todo caso, además de cumplir

las Ordenanzas propias de la zona, no podrán rebasar con la suma de todas las parcelas destinadas al uso global equipamientos n dicha Zona, el 10% de la superficie neta del suelo edificable de la misma.

2. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniere en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.

3. Excepto en los casos de parques y jardines, los usos propuestos de equipamiento en el Plan, tienen carácter orientativo o indicativo, pudiendo sustituirse por otros de uso público en atención a las circunstancias concurrentes, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.

4. Los usos públicos de equipamiento actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán o deberán, de hacerlo no obstante, transformarse en cualquiera de los usos globales de equipamientos que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.

5. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 6% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

6. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos.

Art. 6.6.4 Condiciones de los establecimientos de los usos de equipamientos.

1. Los establecimientos de los usos de este grupo además de cumplir con la normativa sectorial que resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones específicas

a) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Las actividades de administración cumplirán las mismas condiciones que se establece para el uso de oficinas (uso global terciario).

Los mercados de abastos y galerías de alimentación, por similitud, cumplirán las mismas condiciones que el uso comercial (uso terciario), según sea su superficie. Los mataderos municipales, cumplirán las condiciones de los establecimientos industriales.

b) Uso Educativo y Cultural

Los establecimientos de educación obligatoria cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización.

El resto de establecimientos de actividades de enseñanzas no obligatorias y del uso cultural cumplirán las condiciones del uso oficinas.

- c) **Uso Sanitario y Asistencial**
Cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización. Para los usos asistenciales no reglados deberá cumplirse las condiciones del uso de oficinas.
- d) **Uso espacios libres**
Dichos espacios contarán mobiliario urbano, consistente en bancos, papeleras, fuentes, señalizaciones, farolas, juegos infantiles, etc. para el uso y disfrute de los ciudadanos. Igualmente, cumplirán las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente.
Los parques urbanos y periurbanos contarán al menos con un aseo para cada sexo, con la siguiente dotación sanitaria mínima: Un inodoro y un lavabo. Uno de estos aseos deberá cumplir las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que establece la normativa sectorial de aplicación.
Los vertidos de las aguas residuales que no puedan acometer a la red pública por la inexistencia de ésta, deberá depurarse previamente antes de su vertido al medio físico.
- e) **Uso Recreativo y Deportivo**
Cumplirán las condiciones que se establecen para el uso pormenorizado de esparcimiento (uso terciario).
- f) **Uso Religioso**
Las iglesias, templos, parroquias deberán contar al menos con un aseo, dotado de inodoro y lavabo, y las zona anexas para uso múltiples, aulas, etc. deberá además cumplir las condiciones de el uso oficinas.
2. La edificabilidad y demás condiciones urbanísticas de los usos de equipamientos públicos se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales de la Edificación (Título VII).

CAPITULO SÉPTIMO

USO DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS BÁSICOS (Uso Global "P")

Art. 6.7.1. Definición y clasificación.

- Se comprende como uso global de infraestructura a los sistemas generales y locales destinados a vías de comunicación, infraestructuras básicas, de uso y dominio públicos (demanio artificial) de propiedad y gestión directa del Estado o del municipio, y servicios públicos en concesión a particulares.
- Se divide en cinco usos pormenorizados o grupos detallados de actividades:

- f1) **Grupo I. Viario**, comprende el sistema general y local de los espacios públicos destinados al transporte. No constituirán en ningún caso equipamientos públicos las Estaciones de Servicio bajo el pretexto de considerarlas como anexas al viario, debiendo implantarse en parcelas de uso lucrativo.
- f2) **Grupo II. Ferroviario**, comprende el sistema general destinado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio del servicio público.
En las zonas donde se haya procedido a la cubrición del trazado ferroviario, el vuelo, grafiado en el Plan General, tendrá la consideración de espacio libre público o viario público según su uso, mientras que el subsuelo se considera calificado como Sistema General Ferroviario, todo ello en cumplimiento del artículo 25 del RD 2387/2004.
- f3) **Grupo III. Aéreo**, comprende el sistema general destinado al transporte aéreo y sus instalaciones aeroportuarias necesarias.
- f4) **Grupo IV. Infraestructuras básicas**, comprende el sistema general de las instalaciones de producción, transporte, almacenamiento y distribución de energía eléctrica; captación de embalse, distribución y gaseoductos, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
- f5) **Grupo V. Telecomunicaciones**, comprende el sistema general de las instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente a la realización del servicio postal de correos, telegráfico, telefónico o televisivo, y servicios oficiales de comunicaciones radioeléctricas y telecomunicaciones, así como las instalaciones de emisión privadas y los servicios técnicos auxiliares necesarios a estas comunicaciones; no incluyéndose las oficinas de cajas postales de ahorro ni las oficinas o estudios de emisoras de radio o televisión, salvo cuando estén situadas en la misma central emisora. Son siempre servicios de dominio público de gestión directa, o en concesión administrativa, libre o en monopolio.

Art. 6.7.2. Situaciones admisibles.

- Las situaciones en que pueden admitirse estas infraestructuras son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térnicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gaseoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, depuradoras, etc) o mediante servidumbres aéreas (tendidos eléctricos, telefónicos, conos de vuelo de los aeropuertos). No obstante para la compatibilidad de los mismos en las distintas clases de suelo se estará a lo regulado por este Plan General
- En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios de correos, telefónicas, garaje de tranvías, emisoras, etc., puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Art. 6.7.3. Condiciones de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas de los Grupos I, II y IV anteriores se registrarán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, peones, camineros, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ del Suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

Los parques eólicos deberán cumplir en todo caso las determinaciones que se establecen en el Plan Especial de Recursos Eólicos del municipio.

Deberán presentarse un proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

2. En las instalaciones necesarias para el Grupo III se ordenará el conjunto de la propiedad afecta con arreglo a lo establecido en el Plan Especial del Recinto Aeroportuario desarrollado por AENA.
3. Las edificaciones del Grupo V se ajustarán a las Ordenanzas de la zona respectiva donde se hallaren, con las limitaciones de volumen y aprovechamiento del uso de oficinas, talleres o industrias que comprendieran. Las instalaciones radioeléctricas cumplirán las determinaciones de las Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación y Funcionamiento de Antenas en el término municipal e Jerez de la Frontera.

CAPÍTULO OCTAVO

SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA - DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 6.8.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de Jerez está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a) Sistemas locales.
 - b) Sistemas generales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Jerez.
4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.
5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.
6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Art. 6.8.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante los Sistemas existentes ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones sistémicas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración sectorial competente en el servicio público de que se trata.
4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas generales o locales, cuyo uso actual no coincide con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, sin perjuicio de la posible compatibilidad en caso de concurrencia de varias afectaciones.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a espacios libres o equipamiento, de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

Art. 6.8.5. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.
2. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.
3. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos "Áreas de reparto: Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable" y "Ordenación Completa" y en las fichas anexas.
4. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

SECCIÓN TERCERA - SISTEMAS LOCALES.

Art. 6.8.6. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Art. 6.8.7. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
 - a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
 - b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando innecesarios tales proyectos.

SECCIÓN SEGUNDA - SISTEMAS GENERALES

Art. 6.8.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:
 - a) El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal de nivel territorial (RVA), Primer nivel urbano (RVB) y, el sistema ferroviario, y el intercambiador de transportes.
 - b) El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Urbanos y Parques Periurbanos de carácter metropolitano.
 - c) El de dotaciones y servicios públicos.
 - d) Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.
2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en el plano correspondiente de igual título, en el que se definen los tres primeros, y en los planos de infraestructuras básicas en el que se define el cuarto, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Art. 6.8.4. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo dedicado a equipamientos del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
3. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.
4. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la

Jerez entre todos

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.
3. Las normas contenidas en el presente título, podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Art. 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b) Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- d) Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad

o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

- 1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - c) Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- 1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
 - 1.4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - a) Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
 - b) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Art.7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, reconstrucción, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Ello significa, tal y como se especifica en el Capítulo en el que se regula el régimen de "fuera de ordenación", que con el fin de facilitar la regularización urbanística de las zonas periféricas en las que predominan las viviendas unifamiliares autoconstruidas (tipologías del Grupo C y EATIM) y siempre que no se dificulte la consecución de los objetivos generales establecidos en su caso por el Plan, se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en las normas urbanísticas, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias: que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, que la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y que la misma esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En el caso que concurren estas circunstancias, se admitirán las obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido.

Art. 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linderos frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose fondo el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

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

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Art. 7.1.3. Condiciones de la edificación.

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

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de Morfología y Tipología
- d) Condiciones de estética.
- e) Condiciones de calidad e higiene.
- f) Condiciones de dotaciones y servicios.
- g) Condiciones de seguridad.
- h) Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan de los Títulos VIII y IX de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

- d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art.7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, y que se encuentre dotada de los siguientes servicios y características:

- a) Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
- b) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas para eliminar barreras de la normativa en vigor de accesibilidad.

- c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Art. 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad y condiciones de volumen que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

En concreto, no se permitirán segregaciones de parcelas que incumplan las exigencias de las Condiciones Particulares de la tipología asignada a dicha parcela, incluida la dotación de aparcamientos y las dimensiones mínimas del Título VIII caso de actuaciones en las que se prevean calles privadas en el interior de la parcela.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas anteriores a 2007 que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie de su tipología, si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación.

Art. 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su tipología. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Art. 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b) Estar calificada con uso edificable.
 - c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
 - d) Que tenga la condición de solar.
 - e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se localice.

Art. 7.2.9. Condiciones para las divisiones parcelarias

Para que en las divisiones parcelarias las parcelas resultantes se ajusten a los instrumentos de planeamiento de aplicación, es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Reparcelación:

El instrumento de desarrollo de planeamiento de cualquier ámbito definirá una serie de manzanas dentro de ese ámbito, donde se podrá materializar una edificabilidad concreta referida a una tipología o tipologías admisibles.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA - DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Art. 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Art. 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA - CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 7.3.3. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales (o espacios libres de uso público) de las parcelas. Figura en los Planos de Ordenación Completa o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en general, como la línea que separa la trama de viario o espacio libre de la trama de color que define las parcelas y la edificación en las diferentes tipologías.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada aparece a veces una línea denominada Alineación exterior de Nueva Planta, que fijará la Alineación Exterior para edificaciones de nueva planta.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. En aquellos casos en los que se produzca la sustitución de una edificación existente con una alineación exterior irregular o no acorde con la del resto de la calle, será preciso proceder a una regularización de dicha alineación previo informe del departamento correspondiente, ya sea de manera previa al proyecto (petición de alineación oficial), o en la petición de licencia, presentando a tal efecto el preceptivo plano de tira de cuerda.

4. Si las condiciones del trazado de calles lo requieren, será necesario achaflanar o curvar las alineaciones de las parcelas según indica el art. 8.3.5.2.2 y otros de las condiciones de urbanización, al no admitirse reducciones de la anchura del acerado en las intersecciones o

En este sentido, los documentos de Planeamiento de desarrollo deben dar respuesta a la futura reparcelación dependiendo de las tipologías a implantar en cada manzana. Igualmente, los proyectos de reparcelación podrán definir o no nuevas fincas resultantes dependiendo de las tipologías a implantar en cada manzana. Para todo ello, y para a su vez cumplir lo reflejado en el art. 7.3.9., se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Para manzanas resultantes con tipologías C1, C2, F1 o G1, dado que son tipologías propias de la manzana compacta, un proyecto de reparcelación podrá subdividir posteriormente al planeamiento de desarrollo las manzanas en parcelas de menor tamaño, ya que no va a existir conflicto a la hora de implantar la futura volumetría.
- b) Para manzanas resultantes con tipologías D1, D2 o F3, el instrumento de planeamiento de desarrollo debe subdividir cada manzana propuesta en tantas submanzanas como parcelas resultantes se prevean en el proyecto de reparcelación, estableciendo las determinaciones para definir la volumetría a implantar que no provoquen la aparición de medianeras vistas. Como alternativa, se podrá establecer en su normativa la necesidad de que las edificaciones a implantar se retranqueen al menos la mitad de su altura de los linderos de cada parcela.

- c) Para manzanas resultantes con tipologías E1, E2, E3, F2 o G2, dado que son tipologías propias de la edificación aislada, el proyecto de reparcelación posterior al Planeamiento de desarrollo podrá subdividir las manzanas en parcelas de menor tamaño, ya que todas las edificaciones se van a retranquear de sus linderos al menos la mitad de su altura a excepción de las pareadas, cuya regulación concreta garantiza su implantación volumétrica.

En el caso de que el instrumento de planeamiento de desarrollo defina en una manzana una volumetría concreta y con tipologías F2 o G2, esta manzana solo podrá subdividirse mediante un documento de planeamiento, y no sólo con una reparcelación o parcelación.

Si en el documento de planeamiento se integrasen distintas tipologías dentro de una misma manzana, éste debe garantizar el cumplimiento del Art. 7.3.9.4.

Si en el documento de planeamiento se permitiesen distintas tipologías dentro de una misma manzana entre las que se encuentren las tipologías del punto b), o se mezclasen tipologías del punto a) con las del punto c), en la reparcelación posterior no se podrán subdividir las manzanas resultantes del citado documento de planeamiento.

2. Parcelaciones urbanísticas.

Entre las condiciones que se establecen para las futuras parcelaciones urbanísticas, se deben tener en cuenta determinaciones básicas como el cumplimiento de la parcela mínima o el frente mínimo, pero también hay que tener muy en cuenta qué tipología es la que se puede implantar en la manzana para poder admitir o no estas parcelaciones.

En este sentido las mismas consideraciones que se han hecho para las reparcelaciones deben aplicarse para las parcelaciones.

Art. 7.3.5. Fachada y medianería.

1. Fachada es el plano vertical que por encima del terreno separa el espado edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería (o fachada medianera) es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 7.3.6. Alineación virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Art. 7.3.7. Separación a linderos.

1. Separación a lindero es la distancia horizontal mínima entre un lindero y la fachada. Se mide sobre una recta perpendicular al lindero de la parcela. La fachada de referencia es la más próxima al lindero de cualquiera de las edificaciones de la parcela.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al fondo, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al fondo o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, cuando a una edificación se le exija un retranqueo respecto de un lindero, sus plantas sólo deberán retranquearse al menos 3 metros del lindero. El mismo criterio regirá para cualquier otra construcción o instalación resultante de desmonte, nivelación de terreno o excavación, excepto para las piscinas, que se retranquearán como mínimo 1 metro de los linderos. Se permitirán los desmontes que sirvan para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos, y los patios ingleses de ventilación de dichos usos, siempre que entre ambos no tengan una superficie que exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

Art. 7.3.8. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

En diversas zonas se marcan en los planos de ordenación una línea de retranqueo obligatoria.

cambio de dirección de los trazados de los viales, y para garantizar el tamaño mínimo de glorietas y su intersección con los viales que a ella acceden. La alineación exterior de la parcela se verá reducida por esta exigencia, independientemente del grafiado de los planos del Plan General.

5. Dadas las irregularidades existentes en el parcelario del suelo urbano consolidado, y para poder corregirlas, dentro de la información a conceder sobre la parcela en la que se va a hacer un proyecto, y previo a la concesión de la licencia, los servicios técnicos municipales podrán señalar una Alineación Exterior diferente a la presentada en los planos del Plan General y que obligue a ceder parte de la parcela edificable, siempre que ello redunde en una mejora significativa del trazado viario, o para la eliminación de elementos impropios. Esta corrección será inmediata cuando en los Planos del PGOU se indique una Alineación de Nueva Planta, sin que esta figura deje fuera de ordenación la edificación existente.

6. En sentido inverso, podrá modificarse la alineación exterior para instalar ascensores adosados a fachadas exteriores de edificios ya existentes. Sólo podrá hacerse cuando no exista posibilidad de su instalación en el interior del edificio o de la parcela, si no existe menoscabo de las condiciones morfológicas y de calidad urbana generales, y cuando en el lugar de la instalación hay espacio suficiente para preservar la continuidad del acerado y de los espacios exteriores, o al menos se cumplen los parámetros exigibles por la normativa de accesibilidad (ancho de itinerarios peatonales, etc.). Se seguirá el mismo procedimiento que en el punto anterior para la modificación de la alineación exterior.

7. En el Conjunto Histórico Artístico, como excepción a los puntos anteriores, las Alineaciones Exteriores (y las Alineaciones Exteriores de Nueva Planta) sólo podrán ser las marcadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Art. 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada aparece a veces una línea denominada Alineación interior de Nueva Planta, que fijará la Alineación Interior para edificaciones de nueva planta.

En otros casos, aparece una línea denominada Retranqueo Mínimo de Nueva Planta, que fija el retranqueo mínimo que han de tener las nuevas edificaciones.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela. Esta línea también está definida gráficamente en dichos Planos mediante la intersección entre el Suelo Edificable y el Espacio No Edificado en interior de parcela.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

4. Deberá reflejarse en planos del proyecto básico la solución dada al espacio del retranqueo (accesos adecuados, recorridos peatonales con ancho suficiente, etc), marcando cuál es la rasante de la acera en todo el perímetro, cuál es la rasante del espacio del retranqueo en contacto con la edificación, y de qué forma se resuelve dicho contacto y el acceso al espacio del retranqueo. En cualquier caso, esa solución de contacto deberá respetar las normas existentes (accesibilidad, contraincendios, etc.), favoreciendo siempre que sea posible el acceso al espacio del retranqueo a ras de la acera, para lo cual no podrá sobresalir el sótano, si es que coincide con dicho espacio de retranqueo.

Cuando en el frente hacia la calle del edificio existan locales comerciales, se considerará ese frente de acceso público, al igual que el espacio de retranqueo en dicho frente, caso de que exista. En estos casos, y cuando el espacio de retranqueo tenga un ancho inferior a 5 m., éste deberá ser continuación de la acera en toda su longitud, y su piso será ampliación de la misma sin escalones, para poder acceder a la fachada del edificio, teniendo pendientes similares a las permitidas para la acera. Podrán recogerse las aguas en la acera exterior en este supuesto.

Siempre que el retranqueo sea inferior a 2 metros, el espacio del retranqueo se considerará de acceso público y deberá construirse como tal, sin resaltes, salvo en tipología C2 o salvo que se le de una solución ajardinada que llegue hasta la fachada, y con un diseño adecuado.

Art. 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones alledañas o del entorno cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción. La anchura de esta banda deberá respetar una dimensión dada en ordenanzas, medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios, ésta se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

En este último caso, será obligatorio que entre la fachada a calle de un edificio y el eje de la calle exista una distancia de al menos la mitad de la altura del edificio. Caso de no ser así, la fachada del edificio deberá retranquearse hasta cumplir esta condición. Para calles de sección no simétrica, la distancia a cumplir podrá sustituirse por la distancia entre la fachada del edificio y la mitad de la distancia entre las dos alineaciones oficiales opuestas a ambos lados de la citada calle.

Esta última consideración de separación entre edificios se establece principalmente para garantizar el buen soleamiento de los mismos. Caso de garantizarse el citado soleamiento por la orientación de los edificios y no generar sombra uno al otro, podrá eximirse de su completo

cumplimiento en casos concretos, siempre que así se especifique en la parte de las Normas del presente Plan General que regulen el ámbito de suelo en que se incluya la citada edificación.

Los requerimientos establecidos en este punto no serán de aplicación para aquellos edificios situados en Suelo Urbano y cuyos volúmenes estén previstos en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

4. En cualquier caso, se evitarán medianeras vistas o patios con condiciones de habitabilidad escasa. Con ese fin, las edificaciones se deben separar al menos la mitad de su altura de aquellos linderos que les separen de:

- Parcelas con tipología distinta en cuyos linderos, por condiciones de retranqueo lateral o de fondo, pudieran generar medianeras vistas.
- Parcelas con edificaciones de igual tipología que se encuentren retranqueadas del lindero en cuestión, salvo que en las condiciones particulares del ámbito de suelo correspondiente se permita otra solución, y salvo que el retranqueo impida técnicamente la edificación.
- Terreno que tenga diferente clasificación de suelo (suelo urbano no consolidado, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable), a no ser que la edificación se plantee contra una medianera preexistente que como tal esté consolidada en suelo urbano.

No obstante lo anterior, y en consonancia con el Art. 7.3.37 (dimensión de los patios de parcela), la distancia entre edificios de viviendas de una misma promoción podrá llegar a ser de 2/3 de la altura del mayor de los mismos.

En el caso de que un lindero sea a la vez fondo para una edificación y lateral para otra, se deberá exigir el retranqueo correspondiente que no genere medianera vista, salvo lo dispuesto en las Condiciones Particulares para una tipología concreta. Tampoco se aplicará este supuesto a los edificios a los que sea de aplicación lo regulado para Morfología Manzana Compacta (art. 7.4.2).

En los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Reparcelación se tendrán en cuenta estas consideraciones para no generar modelos de implantación de edificaciones que puedan generar medianeras vistas.

Cuando se trate de parcelas que estén entre dos zonas con diferente clasificación, o que pertenezcan a dos ámbitos distintos de planeamiento, podrá eximirse de la condición de retranqueo entre dichos ámbitos en una zona concreta, para poder hacer un edificio único o ampliaciones de las actividades existentes, sobre todo en zonas de actividades económicas colindantes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos productivos lineales.

Art. 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Art. 7.3.11. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía, salvo indicación contraria. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN TERCERA - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**Art. 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable, coeficiente de ocupación y solar teórico.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados pisables con las condiciones del artículo siguiente.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.
4. Cuando la ocupación esté referida al "solar teórico" se entiende por este la porción de solar cuyos puntos están situados a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior.

Art. 7.3.13. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

4. En el caso de existir galerías abiertas a patios de luces y vivideros, éstas computarán al 50% a efectos de ocupación.

Art. 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona, teniendo en cuenta también lo considerado en el art. 7.3.7, y en los arts. 7.4.1 y ss. de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
 2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
- En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 7.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN CUARTA - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, que aparezcan cubiertas por la planta o el forjado superior.

En los casos en que la planta baja aparezca diáfana y abierta por sus fachadas, su superficie cubierta contabilizará igualmente como edificada sin reducción alguna.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados o zona cubierta en el caso de plantas diáfanas y abiertas.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Art. 7.3.18. Cálculo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo del consumo de aprovechamiento respecto de la superficie edificada, se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada:
 - La de las construcciones bajo rasante.
 - La primera crujía de los soportales de uso comunitario anexas a calle o espacio libre (público o privado). Estos soportales sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
 - La primera crujía de las plantas bajas porticadas libres con frente a calle o espacio libre (público o privado). Estas crujías sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
 - Los pasajes de uso comunitario de acceso a espacios libres.
 - Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro

- Las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título.
 - Los elementos ornamentales en cubierta.
 - La superficie bajo la cubierta si por su altura carece de posibilidades de uso.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados, porches y las edificaciones auxiliares.
 3. A efectos de superficie edificada, los cuerpos volados abiertos, las pérgolas y las galerías de patios, computarán como el cincuenta por ciento de su superficie, a excepción de las pérgolas que se instalen en espacios libres de uso comunitario, que no computarán como superficie edificada.
 4. No computará a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico la superficie bajo rasante dedicada a aparcamiento o a instalaciones técnicas o trasteros asociados al uso principal del edificio, hasta el límite dispuesto en el art. 3.1.2 de las presentes Normas.

Art. 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN QUINTA - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.3.20. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
 - a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección del plano de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de que la cubierta termine en plano inclinado, se medirá asimilando el elemento constructivo a un forjado inclinado, y la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.
 - b) Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.
4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Art. 7.3.21. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos variables, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, cada uno de los volúmenes edificados que se construyan no excederán de la altura máxima. Para medir la altura máxima de cada volumen escalonado, habrá de considerarse su propia planta baja. Cuando un volumen tenga su planta baja en rasante diferente a otras plantas bajas, se considerará como volumen edificado diferente a efectos de medición de altura máxima.
4. La altura máxima de cornisa será la resultante de la suma de las alturas de la planta baja y las siguientes plantas admitidas. Se respetará en todo caso las alturas establecidas en los artículos 7.3.29, 7.3.30, 7.3.31 y 7.3.32.
5. En cualquier caso para el establecimiento de la altura máxima se estará a lo dispuesto en el Art. 7.3.31 de estas Normas.

Art. 7.3.22. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art. 7.3.23. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20 m.); en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de uno con ochenta (1,80 m.) de altura.

- c) Remates de cajas de escaleras de uso comunitario, cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas, piscinas y depósitos. No podrán sobrepasar una altura de tres metros con cincuenta (3,50 m.) sobre la altura de cornisa, salvo los cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas (altura máxima 4m.). Los vasos de las piscinas se separarán al menos dos metros de fachadas y medianeras, y lo señalado en sus normas sectoriales.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (en edificios de viviendas plurifamiliares, se refiere a las escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

- d) Las construcciones destinadas a usos auxiliares al principal (trasteros, lavaderos, cuartos de máquinas, etc), no podrán superar los tres metros (3 m.) de altura ni una superficie construida superior al 10% de lo edificado en la planta inmediatamente inferior, salvo que de la aplicación del Código Técnico de la Edificación se exija más altura o más superficie para poder llevar a cabo las instalaciones obligatorias. En todo caso estas construcciones, y las del apartado anterior, estarán lo más alejadas posible de la vista pública, para lo que deberán situarse por debajo de un plano inclinado treinta (30) grados sexagesimales respecto de la horizontal, partiendo de la intersección entre la fachada y la cara superior del forjado que cubre la última planta habitable. Sólo podrán superar este plano inclinado los cuartos de ascensores y las cajas de escaleras de uso comunitario; podrán superar ese plano como máximo en un metro de altura. En parcelas con poco fondo en las que tampoco se pueda cumplir lo anterior, siempre será posible llegar a cubierta con una escalera y un ascensor; ambos, así como las instalaciones obligadas por el CTE, se situarán en la posición más favorable para cumplir las condiciones expuestas de ocultar los volúmenes de cubierta.

- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

- f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, sin que estos, cuando se coloquen en fachada, aparenten desde el exterior un aumento de altura del edificio.

En los casos en los que en los planos pormenorizados se reconozca la posibilidad de edificar una planta más en parte de la superficie de una parcela por encima de la última planta completa (generalmente retranqueada de las alineaciones oficiales) se entiende que por encima de esta planta no se admiten las construcciones e instalaciones incluidas en los apartados c) y d) de este artículo.

Será de aplicación lo considerado en el art. 9.6.8 de la Normativa Urbanística del Catálogo, que no considera fuera de ordenación los elementos construidos por encima de la altura máxima de los edificios catalogados.

Art. 7.3.24. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que un metro (1 m.), la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a un metro (1 m.), se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro (1 m.), aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a) En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
- b) En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas, para las parcelas ascendentes y descendentes.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

- 1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- 2.1. La cota de referencia es la de planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

- 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

- 2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificables que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Art. 7.3.25. Rasante interior.

Es la cota teórica final del terreno en un punto del interior de una manzana. Para manzanas rectangulares, la cota de la rasante interior en un punto se calculará trazando en planta una perpendicular desde el punto hasta las rasantes exteriores en los lados más largos del rectángulo, siendo la cota en el citado punto proporcional a la cota de las correspondientes rasantes exteriores opuestas. En sección, si se traza una línea inclinada que una los límites exteriores de la manzana (límites con el vial o espacio libre), entre sus lados opuestos, la cota teórica en un punto se obtendrá en la intersección con la línea anterior de la vertical en el punto.

En caso de manzanas no rectangulares se calculará la rasante interior con un método similar, de tal forma que las pendientes creadas por la unión de las rasantes interiores sean lo más pequeñas posibles.

Sobre todo para manzanas de gran profundidad, las calles de nuevo trazado en interior de manzana, los espacios libres interiores y la cota de planta baja de las edificaciones interiores de las manzanas, se acercarán lo más posible a la rasante interior correspondiente, para que los escalonamientos en el interior de las manzanas sean lo menos abruptos posibles. En todo caso, se llevarán a cabo las medidas más favorables para minimizar la diferencia de cota entre dos parcelas colindantes y proteger así el paisaje. Cuando la dimensión de fondo de parcela sea suficiente para permitirlo, se evitarán soluciones que generen muros de contención en medianera. Caso de manzanas con gran pendiente, no podrá optarse por taludes naturales cercanos a medianera de

pendiente mayor a 1/3, debiendo ir en este caso a un mayor número de escalonamientos del terreno, y si no es posible, a muros de contención o soluciones de contención alternativas.

Los movimientos de tierra en una parcela no deberán afectar a las parcelas vecinas. Se tomará como referencia para ello la rasante interior antes definida.

En los linderos entre parcelas en los que la diferencia de cota entre las rasantes a ambos lados sea menor de 1,20 m., se podrá tomar como referencia la rasante de la parcela que está a más altura para medir la altura del cerramiento en medianera. La cimentación y estructura del cerramiento deberán soportar las cargas producidas por el desnivel.

El muro de contención construido por producirse un desmonte hasta el lindero medianero deberá llegar hasta la cota de la rasante interior del citado lindero, sirviendo así de arranque del cerramiento permitido. Esta será la referencia para la coronación del muro medianero. Pero si hay acuerdo entre colindantes, y si es necesario estructuralmente, la coronación de dicho muro podrá estar 1,20 m por encima o por debajo de la citada cota de referencia, siempre que se resuelva la solución a la rasante a ambos lados del lindero.

Art. 7.3.26. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando se alineen a vial (art. 7.4.2 y 7.4.3), no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1), en Suelo Urbano Consolidado.

Para Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la altura de la edificación en los casos mencionados será inferior a la dimensión de la calle a que da fachada. Caso de esquina a dos calles de diferente anchura, la altura mayor puede extenderse a un tramo de la calle más estrecha, como máximo de 30 metros. La altura de la edificación también será inferior a cinco veces el tamaño de la acera (definida como distancia entre el límite original de la parcela y la calzada o el aparcamiento); para ello podrá retranquearse el edificio y aumentar el ancho de la acera, y conseguir así la altura permitida en la parcela. Deberá ordenarse el frente de cada manzana para no producir irregularidades en la línea de la acera.

Art. 7.3.27. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja.

- En la edificación que deba alinearse a vial, la planta baja (de acceso al edificio) estará situada entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y un metro (1 m.) por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja

tendrá su suelo entre un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) por encima o por debajo de la rasante del terreno.

- En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la cota natural del terreno o elevado más de un metro por encima de la misma.

c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. En cualquier caso, la entreplanta se considera computable a efectos de edificabilidad.

d) Planta piso: Son todas las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio. No podrá estar situada por encima del número de plantas máximo fijado por el planeamiento.

f) Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

g) Elementos construidos sobre cubierta: Serán los definidos en el correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Art. 7.3.29. Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

En el proyecto básico deberá reflejarse en los planos de planta baja cuál es la ubicación del sótano, y cuando sobre él exista un espacio sin edificación, deberán especificarse cuáles son sus cotas de rasante, así como las rasantes de la acera, y la solución del acceso a dicho espacio sobre el sótano. Estos espacios estarán adecuadamente urbanizados, y siempre que sea posible deberán hacerse al nivel de la acera para mejorar su accesibilidad. Caso de no hacerse a nivel de la acera, deberá reflejarse la solución alternativa en planos y justificarse en memoria del proyecto la imposibilidad.

Art. 7.3.30. Entreplantas.

1. En entreplantas, la altura libre de piso, por encima y por debajo del forjado de la misma será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.
2. La construcción de entreplantas en edificios de uso residencial, ya sea en viviendas o en locales en planta baja, únicamente podrá autorizarse en edificaciones existentes, siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no se rebase la superficie edificable asignada al edificio. La tipología G3 se regirá por lo dispuesto específicamente para ella.

Art. 7.3.31. Planta baja.

Sin perjuicio de las condiciones que le correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la distancia entre la cota de solería de planta baja y la cara inferior del forjado que la cubre (o estructura portante), será como mínimo de tres metros (3 m.) y como máximo de cinco metros (5 m.), salvo que se trate de rehabilitación, reforma o ampliación de edificios existentes. Esta condición no será de aplicación cuando las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros (suelo de actividades económicas), y tampoco para Equipamientos. Sólo para la cuantificación de la altura máxima del edificio (art. 7.3.21), se considerará una altura máxima de planta baja de 5,40 m. (distancia entre la cota de solería de planta baja y la cota de solería de planta primera).

En las edificaciones de nueva planta residenciales no se admitirán entreplantas, ni siquiera en sus locales de planta baja.

Para edificios de nueva planta, será necesario especificar en el proyecto básico la rasante de la calle en todo el perímetro del edificio, y la cota de terminación de todos los locales, que deberán ser accesibles desde la calle. Los locales, aún sin uso, se asimilarán a local de pública concurrencia, de cara a obtener la licencia de obras y primera utilización. No se admitirán subdivisiones de locales, con o sin uso, que incumplan la posibilidad de ser accesibles desde la calle o espacio libre público.

Art. 7.3.32. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de 2,50 m en salones y dormitorios. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Art. 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos metros con diez centímetros (2,10 m.).

Art. 7.3.34. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
 2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, excepto lo establecido para los patios vivideros.
 - b) Patios vivideros, serán aquellos a los que ventilen salones o salones-comedores.
 - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art. 7.3.35. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Art. 7.3.36. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la comprendida entre el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

f) No computarán las galerías a efectos de medición de la dimensión del patio. Sólo computará la dimensión del espacio libre.

Art. 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Art. 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 7.3.40. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que abran huecos de luces o de ventilación a aquellos.

Art. 7.3.41. Acceso a patio.

1. Todos los patios víveridos contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Art. 7.3.42. Construcciones en los patios.

1. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
2. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros. Se excluye esta posibilidad para los patios de paso, los patios principales de los edificios situados en la Zona de Ordenanza A y los patios de los edificios catalogados.

Art. 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el CTE o el Plan General en las condiciones particulares de zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los artículos anteriores.
 - b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios víveridos	2/3 h	*
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables, excepto lo establecido para patios víveridos.	h/3	3,30
- Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00

* La dimensión mínima se refiere a la posibilidad de inscribir en el patio un círculo con esa dimensión.

* En manzana compacta (zonas A y C), la dimensión mínima absoluta será la considerada en el art. 10.3.4 de estas Normas.

- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

Art. 7.3.43. Cubrición de patios.

Los patios de luces y ventilación se podrán cubrir a nivel de cubierta con monteras, claraboyas y lucernarios traslúcidos no transitables; estos elementos permitirán la ventilación del patio, dejando un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre la cara superior de los muros del patio y el elemento de cubrición, siendo la superficie mínima de este espacio de ventilación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Para los usos no residenciales en planta baja, y siempre que se garanticen las condiciones de ventilación y resto de normas exigibles, el patio podrá arrancar en planta primera, siendo transitable y con similar solución estructural que el resto del forjado divisorio entre plantas baja y primera, garantizando la segregación física del uso de planta baja respecto de las plantas superiores. La planta baja así cubierta se computará a efectos de edificabilidad, pero se le podrá excluir de la exigencia de ocupación impuesta en la Zona de Ordenanzas C. El contenido de este párrafo no será de aplicación a los patios principales y patios vivideros de todos los edificios catalogados, y a los patios principales y patios vivideros de todos los edificios de la Zona de Ordenanzas A.

Art. 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO CUARTO**CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS.****SECCIÓN PRIMERA - CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS****Art. 7.4.1. Morfología**

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Estas características morfológicas son las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.
2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la

ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de las presentes Normas así lo permiten.

Art. 7.4.2. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada (Casco Antiguo y Ensanches Históricos). La edificación se dispone generalmente alineada a fachada, aunque en algunos casos puede existir un retranqueo entre la fachada y el límite del solar con la calle; su estructura y organización interna se basan en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo generalmente cada una de ellas de forma autónoma los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

En este sistema, las alineaciones son el parámetro principal al que ha de ajustarse la edificación, configurando manzanas cerradas por edificación en todo su perímetro. Las alineaciones de la calle y las de la edificación son las líneas que definen el plano de fachada de los edificios y que coinciden con la divisoria entre el espacio público y el espacio privado.

La volumetría se completa con la altura edificable. Normalmente las edificaciones ocupan toda la anchura del solar en el frente de la calle, y tienen medianeras comunes.

Ejemplos de morfología compacta, o tipología compacta, son el Conjunto Histórico (Tipología A), y los ensanches tradicionales posteriores que generan manzanas compactas, en su mayoría barridas de autoconstrucción con parcelario menudo casi siempre para edificar viviendas entre medianeras (Tipología C1). También pertenecen a esta categoría los pocos ejemplos en Jerez de ensanches de más entidad, con parcelas mayores, en los que se han construido edificios de viviendas entre medianeras (Tipología F1). Las edificaciones industriales entre medianeras con fachada a calles públicas (Tipología G1) que generan manzanas compactas en una zona urbana de morfología compacta, también estarían incluidas en este grupo morfológico.

Art. 7.4.3. Manzana cerrada, abierta o semiabierta

Son manzanas que presentan un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados ya sea con volúmenes edificados o con elementos de cerramiento, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación. Esta dimensión mínima también habrá que mantenerla entre cualquiera de los volúmenes que se dispongan en la parcela.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.34 y ss. de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá cubrirse. No podrá utilizarse como aparcamiento en superficie en más de un 50% de su ámbito.

Los espacios libres en el interior de la manzana (incluido el patio de manzana) deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m², vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

El ejemplo más claro de tipología que genera este tipo de ciudad es F3, ya que son manzanas construidas a partir del proyecto arquitectónico, en su mayoría ordenadas mediante Estudios de Detalle u otro planeamiento de desarrollo, en donde en cada manzana se ordenan los volúmenes construidos y los espacios libres de uso comunitario.

Art. 7.4.4. Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación independiente y separada de los límites de la parcela. El límite a construir vendrá determinado por un índice de edificabilidad que se aplica a la superficie de la parcela, por los retranqueos o distancias mínimas a los límites de la parcela, por el porcentaje, en su caso, de ocupación máxima de la parcela, por la superficie mínima de parcela y por el frente mínimo de parcela o fachada mínima.

Los espacios libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². Vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

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

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones. Todo edificio deberá retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia mínima igual a la mitad de la altura total de la edificación, salvo en la tipología G2, que se regirá por sus normas particulares.

Esta última consideración de separación entre edificios está pensada entre otras consideraciones para garantizar el buen soleamiento de los mismos. Caso de garantizarse el citado soleamiento por la orientación de los edificios y no generar sombra uno al otro, podrá eximirse de su completo cumplimiento en casos concretos, siempre que así se especifique en la parte de las Normas del presente Plan General que regulen el ámbito de suelo en que se incluya la citada edificación.

Si existieran patios de luces, estos deberán cumplir, según su función, las dimensiones mínimas establecidas anteriormente.

Ejemplos claros de manzanas con edificación aislada son las zonas de chalets (E1) y las de Actividades Económicas con edificios aislados en la parcela (G2).

SECCIÓN SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS

Art. 7.4.5. Tipologías.

Las tipologías edificatorias definen el tipo de edificación. Se clasifican según la morfología urbana que generan, al agruparse tipologías semejantes en una misma manzana. También,

según su implantación en la parcela y según el uso principal a que se destina la edificación. Se dividen en las siguientes:

- C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):
 - C1 Alineada a fachada
 - C2 Posible retranqueo a fachada
 - C3 Zonas con parcelas de otros tamaños, barriadas rurales, pedanías, etc
- D. Residencial Unifamiliar en Hilería (UF/H):
 - D1 Pedanías y Barriadas Rurales
 - D2 Provenientes de desarrollos anteriores
 - D3
- E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A – UF/P):
 - E1
 - E2
 - E3
- F. Residencial Plurfamiliar (PF):
 - F1 Edificio de viviendas entre medianeras (EV/M)
 - F2 Bloque aislado (BQ)
 - F3 Edificio de viviendas con patio de manzana (EV/PM)
- G. Actividades Económicas (AE):
 - G1 Nave o edificio entre medianeras para actividades económicas
 - G2 Nave o edificio aislado para actividades económicas
 - G3 Bodega tradicional
 - G4 Edificación por plantas de uso terciario o para actividades económicas
 - G5 Gran superficie comercial
 - G6 Industria singular
 - G7 Estaciones de Servicio
- H. Equipamiento (EQ).

Estas tipologías o los subtipos en los que se dividen ("subtipos principales"), aparecen graficiadas en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada para cada parcela, reflejándose las compatibilidades con otras tipologías a continuación de la definición de cada subtipo.

Estas compatibilidades o subtipos admisibles con el subtipo principal, sólo podrán llevarse a cabo si respetan las características morfológicas del mismo, definidas en la sección anterior y en la definición del subtipo, sobre todo en cuanto a retranqueos y apertura de calles, de modo que se mantenga la trama urbana marcada por cada subtipo, sin crear discontinuidades morfológicas.

En cada una de las tipologías se define el cálculo de la edificabilidad, bien por condiciones volumétricas o en función de la superficie de la parcela o subparcela.

Para edificación aislada en parcela, sobre todo para el cálculo de la edificabilidad, cuando en la documentación gráfica del PGOU se señale una ordenación, máxime si proviene de un documento de planeamiento o gestión, y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por la tipología asignada.

La parcela mínima se marca a efecto de nuevas subdivisiones; en este sentido, se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.

Se define una manzana como el espacio urbano delimitado por calles en todos sus lados. Cuando estas calles son públicas, desde las mismas se accede a las parcelas, en las que se sitúan las edificaciones. Cuando un edificio esté en parcela individual con frente a vial público o espacio libre público, la parcela coincidirá con la subparcela.

Una manzana podrá subdividirse en submanzanas, cuando en una parcela se generen calles privadas o espacios libres privados de uso común que sean el acceso a edificios situados en subparcelas, pues el acceso a los mismos no se produce por calle pública o espacio libre público. No obstante, para poder ser edificable esta subparcela, la calle privada o espacio no edificado de uso común deberá tener las condiciones geométricas requeridas para una calle o espacio público a los que dé frente un terreno para que éste pueda tener condición de solar (art. 8.3.5.3 y 8.3.10.2). Esta calle o espacio privado cumplirá también las condiciones de vial de aproximación a edificios, posibilitando la entrada de un vehículo de emergencia hasta el frente de la subparcela, sin que para ello puedan obstaculizarlo aparcamientos, elementos fijos, rampas, escaleras, etc.

Habrà que marcar en planos de proyecto las dimensiones de este espacio no edificado de uso común, diferenciado de las subparcelas de los edificios. En el mismo plano se señalarán los límites y dimensiones de cada subparcela, que podrán servir para fijar las determinaciones para cada edificio, si así lo indica la tipología correspondiente.

Las unidades empleadas en los cuadros siguientes serán:

Parcela mínima, m². Subparcela mínima, m². Altura máxima, nº de plantas. Frente mínimo y retranqueos, m. Aparcamiento, nº de plazas. Edificabilidad, m²/m².

Art. 7.4.6. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio no edificado de uso común, que cumpla con las condiciones establecidas para cada zona.

La subparcela de la vivienda es el terreno privativo sobre rasante adscrito a la misma. Coincide con el suelo ocupado por la edificación y los terrenos privativos no construidos en contacto con ella, adscritos a la vivienda. Para viviendas unifamiliares, la edificabilidad y el resto de parámetros de los cuadros de los subtipos están referidos a la subparcela. Cuando en el cuadro del subtipo no aparece subparcela, y esta sí existe en la realidad, se exigirá a cada subparcela los mínimos exigidos para la parcela en el cuadro.

Será posible la existencia bajo rasante de una finca común a varias viviendas unifamiliares, normalmente sótanos para aparcamientos.

A continuación se exponen las diferentes tipologías de Residencial Unifamiliar. Para cada una, se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

Es la vivienda unifamiliar que forma parte de una manzana compacta (art. 7.4.2) y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Normalmente sus linderos laterales están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación esté en esquina, contando entonces con más de una fachada.

En la mayoría de casos las fachadas no estarán retranqueadas de las alineaciones exteriores, salvo cuando se indique lo contrario en las Normas Particulares.

La vivienda unifamiliar entre medianeras se desarrollará sobre parcela individual e independiente, siendo la tipología dominante en las zonas de ordenanzas A "Centro Histórico" y C "Manzana Compacta Tradicional".

Los subtipos de la tipología Unifamiliar entre Medianeras son los siguientes:

Subtipo C1
(Alineada a fachada)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela (*)
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	11	7	*	0	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Siempre que con la intervención no se altere la morfología original de manzana compacta, se admiten como compatibles los siguientes Subtipos donde se marque C1 en los planos de ordenación pormenorizada completa, o en fichas de ARI/AIA/API:

- **D1:** Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.
- **D2:** Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C1. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o cero, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63