

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de julio de 2009, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Algaba (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.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, esta Delegación hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 3 de julio de 2009, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Algaba (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 28 de octubre de 2009, y con el número de registro 3822, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de La Algaba.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 3 de julio de 2009, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Algaba (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Algaba (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto dotar al municipio de La Algaba de un instrumento adecuado para la ordenación urbanística de su territorio adaptándose al nuevo marco jurídico derivado de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Dirección General de Transportes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado con fecha 7 de mayo de 2009 el Plan General de La Algaba y el correspondiente estudio de Movilidad redactado al efecto, manifestando la coherencia del mismo con los objetivos del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. En el referido informe se especifican, además, determinadas consideraciones a tener en cuenta en la ejecución del Plan.

b) El Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento con fecha 23 de octubre de 2008 ha informado favorablemente el Plan General en el marco de sus competencias sectoriales, manifestando, no obstante, determinadas consideraciones que deben incorporarse a las determinaciones del Plan.

c) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con fecha 22 de octubre de 2008, ha informado el proyecto aprobado provisionalmente en relación con las carreteras afectadas, especificando ciertas consideraciones que deben incorporarse a las determinaciones del Plan.

d) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 4 de noviembre de 2008, ha informado el proyecto manifestando que los terrenos clasificados como suelo urbanizable no son inundables una vez se ejecuten las obras del muro de defensa propuesto por el Plan en el límite del suelo urbanizable y que se extiende como límite, asimismo, de los suelos Urbanizables No Sectorizados situados en el entorno de la Barriada del "El Aral".

El Organismo de Cuenca manifiesta en relación con el abastecimiento de agua y la gestión de los vertidos que existen infraestructuras suficientes para dar respuesta a la demanda del Plan.

e) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura ha informado el proyecto con fecha 23 de abril de 2008, manifestando que se han solucionado parcialmente las demandas manifestadas en el informe anterior, efectuando ciertas recomendaciones adicionales.

f) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 26 de junio de 2009, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se declara viable, a los efectos ambientales, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba, cuyas determinaciones se consideran ambientalmente viables siempre que se cumplan las condiciones especificadas en la propia Declaración que se adjunta como anexo al citado informe. El documento aprobado provisionalmente satisface la mayoría de las determinaciones de la Declaración Previa, debiendo adoptarse la totalidad de las medidas correctoras incluidas y las adicionales introducidas en la Declaración Definitiva.

La Declaración de Impacto Ambiental establece expresamente encomendar al Ayuntamiento a clasificar como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos declarados como Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Bajo Guadalquivir" por la Comisión Europea mediante Decisión adoptada el 19 de julio de 2006 en el marco de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

g) La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con fecha 24 de abril de 2009, ha informado favorablemente el Plan General de La Algaba una vez atendidas todas las observaciones manifestadas en el informe emitido el 11 de febrero de 2008.

h) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, ha informado con fecha 24 de marzo de 2008 el proyecto aprobado provisionalmente, ma-

nifestando que los promotores, en aplicación del Real Decreto 1955/2000, deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro de los nuevos desarrollos propuestos.

i) Aljarafesa, empresa municipal responsable de la prestación de los servicios hidráulicos en La Algaba, ha informado con fecha 30 de octubre de 2008 el Plan aprobado provisionalmente el 20 de febrero de 2008, manifestando que la ejecución de las infraestructuras generales previstas en el mismo permiten atender los servicios demandados, no pudiendo concretarse las infraestructuras locales que se especificarán para los instrumentos de desarrollo en el correspondiente informe de viabilidad que deberá solicitarse antes de la aprobación de los mismos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 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.

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

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

a) El Plan General debería incorporar a sus determinaciones la ordenación detallada de los ámbitos de planeamiento incorporado AP-1, AP-2, AP-3, AP-4, AP-5 y AP-6, clasificados como suelo urbano no consolidado y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado en el marco de las Normas Subsidiarias precedentes; asimismo, sería conveniente incorporar las correspondientes normas urbanísticas particulares, a los efectos de quedar perfectamente regulada la actividad urbanística desde el nuevo planeamiento general sin tener que recurrir a los referidos instrumentos de desarrollo.

b) Las parcelaciones urbanísticas semiconsolidadas existentes al otro lado de la carretera A-8079 (antigua A-3131) carecen de una adecuada integración en la estructura urbanística del núcleo urbano, ya que aparecen como bolsas aisladas, a las que se accede desde la referida carretera, y están rodeadas en el resto de sus límites por suelo clasificado como suelo urbanizable no sectorizado. En este contexto, teniendo en cuenta, además, que la defensa contra las avenidas del núcleo urbano la constituye actualmente la propia carretera y la estructura del canal del Río Viar, se considera necesario, que, aún reuniendo los terrenos los requisitos materiales establecidos por el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para clasificarse como suelo urbano no consolidado, los planes especiales previstos para su regularización

urbanística deben armonizarse con el desarrollo de los suelos no sectorizados colindantes, terrenos que, por otra parte, son soportes de un área de oportunidad metropolitana delimitada por Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado mediante Decreto 267, de 9 junio, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

Consecuentemente, los planes especiales previstos para la regularización de las parcelaciones "El Hallón" y "El Bello-tal" (SUNC-1 y SUNC-2, respectivamente), deberían redactarse coordinadamente con el plan de sectorización que incorpore al desarrollo urbano el área de oportunidad prevista en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado situados al oeste de las mismas, para que se garantice así su integración en la estructura urbanística resultante, y las medidas de defensa global contra avenidas de los terrenos situados al oeste de la carretera A-8079.

Quinto. De acuerdo con lo establecido por la Declaración de Impacto Ambiental emitida, los terrenos declarados como Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Bajo Guadalquivir" por la Comisión Europea, han de pasar a clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Sexto. En base a lo expuesto en los dos Fundamentos de Derecho anteriores, procede la aprobación definitiva de forma parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de referencia, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, e introduciendo en sus determinaciones las especificaciones contenidas en el fundamento de derecho cuarto de esta Resolución y en los informes sectoriales que constan en el expediente.

En este sentido, debe quedar en suspenso la aprobación definitiva de las determinaciones relativas a los terrenos de Suelo No Urbanizable afectados por el LIC, para que se clasifiquen como suelo No Urbanizable de Especial Protección.

De conformidad con la propuesta formulada por el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el art. Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Algaba (Sevilla), aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 23 de abril de 2009, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en los fundamentos de derecho cuarto y quinto y sexto de esta Resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-admini-

nistrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

Asimismo, contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

NORMAS Y FICHAS URBANÍSTICAS

LIBRO I

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Objeto, naturaleza y fines del Plan General

Artículo 1. Objeto, ámbito territorial y efectos sobre el planeamiento anterior.

1.1. Es objeto del presente Plan la ordenación urbanística del término municipal de La Algaba y la gestión de su ejecución, en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en lo que se refiere a su carácter de básicos, el articulado correspondiente del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

1.2. El Plan se aplica en el término municipal de La Algaba y sustituye a las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal y sus Modificaciones, que quedan derogadas a su entrada en vigor, salvo los efectos de transitoriedad establecidos en estas Normas o en la legislación urbanística. Quedan asimismo sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo los incorporados al Plan.

Artículo 2. Naturaleza.

2.1. El Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. A tal efecto, 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. Además, directamente o a través de planeamiento de desarrollo, delimita las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2.2. El Plan posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa de la legislación urbanística, para completar el estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 3. Fines y principios rectores de la ordenación urbanística.

3.1. La finalidad de la ordenación urbanística es promover las condiciones y establecer las normas para hacer efectivos

los artículos 40 y 45 a 47 de la Constitución, el Estatuto de Autonomía y de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; a tal fin son principios rectores:

a) El desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y su territorio, social, cultural, económica y medioambientalmente, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, garantizando suelo para equipamientos, acceso a una vivienda digna, y la implantación de actividades económicas.

b) La vinculación del uso del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, garantizando un adecuado medio ambiente urbano y natural.

c) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

d) La subordinación del uso del suelo y las edificaciones al interés general, evitando la especulación y delimitando el derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

e) El aseguramiento y la articulación de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación y calificación del suelo, y en la ejecución de obras o actuaciones públicas que repercutan positivamente en la propiedad privada.

f) La consecución de la solidaridad de beneficios y cargas en la ejecución del planeamiento, impidiendo la obtención de los mismos beneficios en desiguales situaciones.

CAPÍTULO 2

Vigencia e innovación

Artículo 4. Vigencia temporal.

4.1. El Plan posee vigencia indefinida hasta la aprobación de su Revisión, salvo posibles Modificaciones. Su horizonte temporal mínimo es de doce años, debiendo el Ayuntamiento tras dicho periodo plantearse su Revisión.

4.2. Si se produjese aprobación sobrevenida de un Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, sus normas de aplicación directas prevalecerán sobre las disposiciones contradictorias o incompatibles.

Artículo 5. Entrada en vigor.

El Plan entrará en vigor tras publicarse su aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y se publiquen el acuerdo y las Normas Urbanísticas en la forma establecida por el artículo 41.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 6. Régimen de innovación.

6.1. El Plan podrá innovarse mediante Revisión (integral o parcial) o Modificación. Para valorar el alcance de las Innovaciones, se entenderán elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio las partes estructurantes que el Plan propone como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una Revisión anticipada.

6.2. Toda Innovación contará con documentación idónea a sus fines y determinaciones afectadas, en función de sus objetivos y alcance, debiendo justificarse, cualquiera que sea su magnitud y trascendencia, mediante estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones del Plan General, previendo la posibilidad de su procedencia sin revisar el Plan.

El documento de Modificación contendrá la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa y explicativa sobre necesidad de alteración, objetivos y fines pretendidos, fundamentadas, además de en el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, en las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades de aplicación conforme la legislación urbanística.

b) Planos, parciales o íntegros, en función de sus determinaciones, a igual escala y definición que los alterados del Plan General, sin perjuicio de la vigencia y prevalencia de éstos en lo no afectado por la Modificación.

c) Evaluación Económico-Financiera de las actuaciones propuestas.

6.3. La iniciativa para promover la Modificación y la Revisión del Plan General, salvo si procede legalmente sustitución por la Administración autonómica, es del Ayuntamiento de La Algaba. No obstante, las Administraciones o entidades públicas podrán proponer y los particulares solicitar el inicio de procedimientos de alteración, que podrán rechazarse motivadamente por razones de oportunidad o legalidad. Las propuestas y solicitudes se acompañarán de la documentación íntegra idónea para su aprobación.

6.4. El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar versiones completas actualizadas de los instrumentos de planeamiento objeto de Modificaciones, pudiendo refundirlos para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Aprobado definitivamente el Texto Refundido, se cumplimentará el artículo 38.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para su eficacia. La aprobación de versiones completas y actualizadas se realizará preceptivamente si, por el número o alcance de las Modificaciones, resulta necesario para facilitar el derecho de consulta sobre el planeamiento.

6.5. Las Innovaciones que afecten a zonas arqueológicas se someterán a informe de la Consejería de Cultura en las condiciones exigidas para la aprobación del Plan, en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 7. Revisión y modificaciones.

7.1. Procederá Revisión total anticipada si se adoptan nuevos criterios que alteran sustancialmente la ordenación estructural, por las siguientes causas:

a) Elección de Modelo Territorial distinto; son elementos determinantes del Modelo Territorial: los criterios de clasificación del suelo Urbanizable, el esquema de la Red Viaria Principal (sin perjuicio de ajustes), el Sistema General de Espacios Libres, los criterios de asignación de usos globales y la clasificación y criterios de protección del suelo No Urbanizable de Especial Protección.

b) Aparición de circunstancias sobrevenidas, demográficas o económicas, que incidan sustancialmente en la ordenación prevista. El primer supuesto se dará si se detectan tasas medias de crecimiento interanual de población inusuales durante cinco años consecutivos. El segundo, si se localizan actividades productivas o de servicios, supramunicipales o metropolitanas, que modifican cuantitativa y cualitativamente la base económica municipal.

c) Agotamiento de la capacidad del Plan, al haberse urbanizado el sesenta (60,00) % de las Áreas y Sectores de los suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

d) Afección por un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito que lo exija.

7.2. Es Revisión parcial la que altera sustancialmente las determinaciones de la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado y la que tiene por objeto la alteración de determinaciones que formen un conjunto homogéneo. Será total si incide funcionalmente en terrenos ajenos a su ámbito o altera el Modelo Territorial del Plan. La procedencia de Revisión parcial se justificará por la aparición de circunstancias

sobrevenidas de interés general que requieran alterar la ordenación estructural de ese ámbito.

7.3. El resto de supuestos (Innovaciones singulares y concretas) serán Modificaciones. Sólo se aprobarán las que tengan por objeto la Innovación de elementos o determinaciones del Plan, si su alteración no conlleva las afecciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que impliquen Modificación parcial podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o incidental de clasificación, calificación global de zona o los elementos de los Sistemas Generales, si no conllevan la variación o no inciden en el Modelo Territorial, o no distorsiona la concepción global de los Sistemas Generales.

7.4. Las Innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas al Plan en suelo Urbano No Consolidado, podrán realizarse directamente mediante Modificación del Plan cuya vigencia se mantiene, sin Modificación del Plan General, si respetan la ordenación y las determinaciones estructurantes, no afectan negativamente la funcionalidad del Área u ordenación del entorno y se realizan con los criterios y directrices que el Plan establece para esas Innovaciones.

7.5. El incumplimiento de plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, fases de ejecución de la urbanización o edificación, establecidos en estas Normas y Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa de Modificación parcial, sin perjuicio de incoar expediente declarativo de incumplimiento de deberes legitimadores de la expropiación.

7.6. No se consideran Modificaciones las siguientes actuaciones:

a) Alteraciones que, en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas del Plan, realice el planeamiento de desarrollo, dentro del margen de concreción que Ley y Plan permiten para establecer determinaciones propias, si no afectan a los criterios, objetivos y directrices que define el Plan.

b) Modificación de ordenaciones pormenorizadas del suelo Urbanizable Transitorio que el Plan asume del planeamiento anterior, y que por naturaleza se consideren Modificación del Plan originario, salvo si afectan a determinaciones de la ordenación estructural o pormenorizada preceptiva correspondientes a este Plan.

c) Reajustes concretos de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno, si no suponen reducción de superficies destinadas a Sistemas Generales o Espacios Libres Públicos, ni incremento de edificabilidad.

d) Alteraciones de estas Normas que por naturaleza puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales (seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de construcciones y edificaciones), y las que regulen aspectos sobre el proyecto, ejecución, entrega y mantenimiento de obras y servicios de urbanización. Si unas Ordenanzas de edificación regulasen condiciones de forma y estéticas, no alterarán los parámetros de altura, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, ni uso, establecidos por el planeamiento.

e) Corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, cuando ello no afecte a actos declarativos de derecho ni de gravamen.

f) Delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de Sistemas de Actuación y su modificación o sustitución en los términos de la legislación urbanística.

g) Delimitación, conforme al procedimiento de estas Normas, de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

h) Determinación y concreción de plazos máximos de ejecución del planeamiento.

7.7. No podrán tramitarse Modificaciones cuyo contenido, agregado al de anteriores supongan Revisión total o parcial. Si una alteración parcial afecta a la concepción global de la orde-

nación o altera sensible o generalizadamente sus determinaciones básicas, por sí o por acumulación con Modificaciones anteriores, se considerará Revisión.

7.8. Se entenderá causa de Revisión total la alteración del contenido del presente artículo.

CAPÍTULO 3

Efectos del Planeamiento

Artículo 8. Efectos de la aprobación.

8.1. Toda persona tiene derecho a consultar el planeamiento urbanístico por sí o recabando del Ayuntamiento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma regulada en estas Normas.

8.2. La aprobación del Plan faculta para emprender los proyectos y obras que prevé y habilita al Ayuntamiento para ejercer las funciones enunciadas por la Ley y el planeamiento, para cumplir sus determinaciones.

8.3. Mediante acción pública podrá exigirse el deber legal de cumplimiento del planeamiento, tanto por el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas, como por los particulares.

Artículo 9. Publicidad.

El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios cumplir sus deberes legales, mediante el conocimiento de la situación urbanística de sus fincas. Se hace efectivo mediante consultas directas, consultas previas, consultas que requieren la emisión de Informe técnico o urbanístico y la Cédula Urbanística.

Artículo 10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

10.1. La aprobación del planeamiento provoca la vinculación de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al destino resultante de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico de ello derivado, con las excepciones que se contienen en la legislación urbanística y el propio Plan. El planeamiento obliga a toda persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas las reservas de dispensación.

10.2. Los proyectos de obras públicas ordinarias e implantación de infraestructuras y servicios que promuevan otras Administraciones (si la legislación sectorial establece procedimiento especial de armonización), y las resultantes de Planes Especiales supramunicipales, se remitirán al Ayuntamiento para consulta y concertación en plazo no inferior a un mes, no pudiendo iniciarse las obras hasta acordarse los términos de su ejecución. En otros casos, los actos promovidos por Administraciones Públicas o entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo excepcional o urgente interés público, en cuyo caso se seguirá el procedimiento del artículo 171.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 11. Ejecutividad y declaración de utilidad pública.

11.1. La gestión y ejecución del Plan la llevará a cabo, como Administración Urbanística actuante, el Ayuntamiento de La Aljaba.

11.2. La aprobación del Plan, instrumentos de desarrollo y delimitaciones de Unidades de Ejecución a desarrollar por Expropiación, implicará declaración de utilidad de las obras y necesidad de ocupación de terrenos y edificios, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres; se comprenderán en lo anterior las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso Sectores completos señalados en el Plan, y los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

Artículo 12. Usos y obras provisionales.

12.1. Si no dificultan la ejecución del Plan, podrán autorizarse usos y obras justificadas, de carácter provisional, ha-

biendo de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin indemnización. La autorización y sus condiciones deberán constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

12.2. Para determinar el carácter provisional de usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento se ponderarán los siguientes aspectos:

a) Imposibilidad de destinar los terrenos a usos permitidos por el planeamiento; la concesión de licencia en estos términos no amparará actuaciones únicamente justificadas en el hecho de que, simplemente, resulten prohibidas por el mismo.

b) Mayor o menor proximidad de ejecución de las determinaciones del planeamiento, atendiendo a su desarrollo previsible.

c) Carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

d) Costes de instalación y posibilidades de amortización.

e) Vocación de permanencia de los usos, atendiendo a su naturaleza, temporalidad y demás circunstancias atendibles.

12.3. El procedimiento de autorización se iniciará con la solicitud del interesado y el reconocimiento escrito, ante fedatario público, de la potestad del Ayuntamiento de demoler las edificaciones o desmantelar los usos, sin indemnización.

12.4. La eficacia de la autorización pospondrá a la prestación de fianza suficiente para la demolición de las edificaciones e instalaciones, cese de los usos y restauración de los terrenos, y a la acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales de otorgamiento de la licencia.

Artículo 13. Edificios y usos fuera de ordenación.

13.1. Los edificios e instalaciones erigidos antes de la aprobación definitiva del Plan, disconformes con sus determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, se consideran «fuera de ordenación sustantiva», «integral», «diferida» o «tolerada». La disconformidad con el resto de determinaciones conforma el régimen de «fuera de ordenación formal». Las tolerancias de este artículo no se consideran reservas de dispensación, al estar objetivamente previstas para preservar y mejorar el patrimonio edificado, pero si no pudiese evitarse la declaración de ruina, la nueva edificación o su reedificación se harán conforme a estas Normas.

13.2. Tendrán consideración de «fuera de ordenación integral», los edificios o instalaciones incompatibles manifiestamente con el Plan, por: albergar un uso prohibido de precisa y urgente eliminación por razones medioambientales; prever el Plan un uso público en los cinco primeros años de su vigencia; o que la parcela sea disconforme con las alineaciones. En ellos no podrán realizarse actuaciones de consolidación, aumento de volumen, modernización o que conlleven incremento de valor de expropiación, pero sí de reparación y conservación exigidas por la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme a su destino. Cualesquiera otras serán ilegales y no darán lugar a incremento de valor de expropiación. Este régimen se aplicará a las edificaciones susceptibles de declararse en ruina y disconformes con el uso o alineación establecidos, o que tuvieran altura o volumen mayores a los máximos señalados.

13.3. Los edificios disconformes con alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados, en buen uso y no protegidos, cuya expropiación o demolición no se prevea en cinco años, se considerarán por razones socio-económicas «fuera de ordenación diferida», pudiendo autorizarse actuaciones parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas, si no generan aumento de volumen ni incremento de valor de expropiación.

13.4. Los edificios conformes a alineaciones, altura y usos previstos por el Plan, y disconformes con las condiciones de ocupación o parcelación de las normas de zona, cuya expropiación no esté programada ni sean necesarios para eje-

cutar el Plan, se considerarán «fuera de ordenación tolerada», y admitirán actuaciones de conservación, consolidación y rehabilitación. Podrán autorizarse actuaciones de reforma y redistribución si no generan aumento de volumen y se renuncia al incremento de valor de expropiación.

13.5. Los usos y actividades inadecuados en suelo Urbano, incompatibles con la calificación urbanística, que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán «fuera de ordenación integral». Si pueden ser objeto de medidas correctoras y no se prevé su demolición o expropiación en cinco años desde la fecha en que pretendan realizarse, se les aplicará el régimen de «fuera de ordenación diferida».

13.6. A las actividades en suelo Urbano Consolidado «fuera de ordenación», por volumen, ocupación o altura, aunque no por uso, se aplicará el régimen de «fuera de ordenación tolerada» permitiéndose su normal desenvolvimiento, actuaciones de conservación, consolidación, rehabilitación y mejora, encaminadas a su renovación y modernización, si no se prevé su expropiación o demolición en cinco años, no se localizan en ámbitos sujetos a legislación de protección del Patrimonio, mantienen el uso existente a la entrada en vigor del Plan y acreditan el cumplimiento de normas medioambientales.

13.7. En inmuebles «fuera de ordenación integral» no se permite el cambio del uso existente en el momento de aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con sus previsiones.

13.8. Los inmuebles «fuera de ordenación sustantiva» se considerarán «edificaciones inadecuadas» a los efectos legalmente establecidos. Los usos existentes en ellos podrán sustituirse por otros compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos que se señalen, excluyendo los referidos en los dos puntos anteriores.

13.9. En Sectores y Áreas de Reforma Interior de suelo Urbano No Consolidado donde, a la entrada en vigor del Plan, se desarrollen mayoritariamente actividades económicas, se permitirá su normal desenvolvimiento hasta tanto se inicie la ejecución, pudiéndose realizar actuaciones de conservación, consolidación y mejora encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos actuales, siempre que no generen aumento de volumen, no permitiendo el cambio de uso existente en el momento de la aprobación del Plan.

13.10. A los edificios y construcciones en suelo No Urbanizable se aplicarán las reglas de la Disposición Transitoria Cuarta.

13.11. Se consideran «fuera de ordenación formal» las partes de edificaciones o elementos impropios disconformes con las condiciones genéricas de las Normas, estéticas, higiénicas o de seguridad y usos pormenorizados, así como sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), cuando sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse actuaciones de conservación y consolidación, permitiéndose de restauración y mejora con incremento de volumen, si al mismo tiempo se alteran, adaptan, suprimen o sustituyen los elementos disconformes para que el edificio recupere o adquiera condiciones suficientes de adecuación al ambiente y al grado de protección exigibles por estas Normas.

CAPÍTULO 4

Contenido del Plan General

Artículo 14. Documentación.

14.1. La documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones se aplicarán en la forma regulada por este artículo. Consta de:

a) Memoria General; compuesta por las de Información (principalmente la vinculada al Avance), Ordenación, Programación y Estudio Económico-Financiero. Es el instrumento

básico para interpretar el Plan en su conjunto y para resolver conflictos entre sus documentos o determinaciones.

b) Planos:

- De Información.

- De Ordenación Estructural (1:10.000, 1:5.000 y 1:2.000).

- De Ordenación Pormenorizada Completa (1:2.000).

- De Ordenación de Infraestructuras.

c) Normas Urbanísticas y Anexo de Disposiciones Complementarias.

- Fichas de Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano.

- Fichas de Sectores del suelo Urbano No Consolidado.

- Fichas de Sectores del suelo Urbanizable.

d) Estudio de Impacto Ambiental.

e) Estudio de Movilidad de Tráfico.

f) Prospección Arqueológica.

14.2. Los anteriores documentos son vinculantes con el grado y contenido señalado en cada uno. Las propuestas contenidas en documentos de ordenación, en contradicción con los informativos, prevalecen sobre éstos. En todo caso se entenderán aplicables las indicaciones expresas que aparezcan en cualquier documento y no contradigan las de los demás, entendiéndose el Plan un todo coherente.

Artículo 15. Interpretación del planeamiento.

15.1. La interpretación del planeamiento corresponde al Ayuntamiento de La Algaba, sin perjuicio de las facultades de la Administración autonómica y las funciones del Poder Judicial. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen.

15.2. Las determinaciones del Plan se interpretarán partiendo del sentido propio de las palabras y definiciones, en relación con su contexto y antecedentes, teniendo en cuenta principalmente su espíritu y finalidad y la realidad social del momento en que han de aplicarse. Dadas las peculiaridades de las normas jurídicas del planeamiento, integradas por determinaciones escritas y gráficas, se establecen los siguientes criterios generales de interpretación:

a) Los documentos del Plan gozan de carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna, con arreglo al valor y especificidad de sus documentos, atendiendo al objeto y contenido de éstos, y considerando los fines y objetivos del Plan.

b) Si existe contradicción entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá ésta, salvo que del Plan en su conjunto, y especialmente de su Memoria, resulta, conforme al principio de coherencia interna, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumple mejor con la interpretación derivada de la documentación gráfica.

c) Si existieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a los de la mayor, salvo que del resto de determinaciones resulte interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolverla con el resto de documentos, prevalecerá lo señalado en Planos de Ordenación sobre la definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

d) En caso de contradicción entre medidas recogidas en planos y la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos disponibles.

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

f) Si no se pueden salvar las contradicciones o imprecisiones conforme estas reglas, 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 una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, prevalecerán los siguientes criterios: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto medio-

ambiental y paisajístico y menor transformación de los usos y prácticas tradicionales.

Artículo 16. Carácter de las determinaciones.

16.1. El Plan desarrolla determinaciones para establecer el Modelo Territorial elegido, conforme a la habilitación por la legislación urbanística, conteniendo determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas. Su expresión se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.

16.2. El Plan establece para cada suelo su clasificación urbanística, presupuesto para establecer el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

16.3. Los terrenos en cualquier clase de suelo se califican en los Planos. Es Uso Global el destino o actividad dominante, genérico o básico asignado a área o zona del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos generales en menor extensión, o pormenorizados, compatibles con el global. Es Uso Pormenorizado la actividad o destino concreto, detallado y preciso de cada zona, suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en la misma edificación. La calificación tiene como objetivos organizar equilibrada y espacialmente las actividades, regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación espacial, contigüedad y molestias, determinar la intensidad de utilización del suelo y la edificación para cada uso y fijar el contenido normal de la propiedad.

16.4. El Plan regula los usos y actividades del suelo y la edificación mediante delimitación de zonas e intensidades, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona, según clase o categoría de suelo.

Artículo 17. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

17.1. El Plan establece la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y directrices que definen el Modelo Territorial y de desarrollo urbano, para organizar la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y criterios de sostenibilidad, garantizando la conservación del medio ambiente natural y urbano.

17.2. La ordenación estructural del municipio se integra por las siguientes determinaciones, acordes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) La clasificación urbanística de cada terreno, determinando clase y categoría. El suelo se clasifica en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, estableciendo el Plan sus categorías. Se excluye de la clasificación a los Sistemas Generales. El Plan distingue las siguientes categorías:

1.º En suelo Urbano: No Consolidado (si concurren los supuestos establecidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), Consolidado (terrenos urbanos donde no concurren las circunstancias indicadas anteriormente).

2.º En suelo Urbanizable: Sectorizado (Sectores delimitados en el Plan), No Sectorizado (terrenos urbanizables cuyo desarrollo no se estima necesario para lograr los objetivos y fines del Plan en los años de programación previstos para la ejecución) y Ordenado (Sectores de suelo apto para urbanizar del planeamiento general anterior, que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor).

3.º En suelo No Urbanizable: de Especial Protección (por legislación específica, fluvial y forestal, por planificación territorial o urbanística) y de carácter natural y rural.

b) Las que identifican terrenos destinados a Sistemas Generales, y las que establecen su regulación.

c) La Red viaria estructurante definida en los Planos de Ordenación. Gozan de carácter estructurante el Sistema General Viario y el Sistema General «carril peatonal-ciclista».

d) Las relativas a determinación de usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y Sector de suelos Urbano y Urbanizable, según determinaciones de estas Normas,

los Planos de Ordenación y las Fichas de los Sectores y Áreas de Reforma Interior.

e) La delimitación de Sectores de suelo Urbano No Consolidado, realizada en los Planos de Ordenación.

f) La delimitación de Sectores, Áreas de Reparto y fijación de Aprovechamiento Medio en suelo Urbanizable, que se encuentra en Planos de Ordenación, Memoria de Ordenación, estas Normas y las fichas correspondientes.

g) Las que garantizan suelo suficiente para Viviendas Protegidas y su distribución cuantitativa en Sectores. No así la ubicación concreta en cada Sector, que se determinará por el planeamiento de desarrollo.

h) Las reguladoras de usos incompatibles y condiciones de sectorización del suelo Urbanizable No Sectorizado, y las que en este suelo expresan criterios de disposición de Sistemas Generales, caso de procederse a su sectorización.

i) Las identificadoras de elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en suelo No Urbanizable de Especial Protección, incluidas sus normas.

j) Las medidas para evitar nuevos asentamientos en suelo No Urbanizable.

k) Las definidoras del régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

17.3. En las fichas de ámbitos de ordenación de ámbitos específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 18. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

18.1. Tiene consideración de ordenación pormenorizada preceptiva la que, no siendo estructural, tiene por fin la ordenación precisa y detallada de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada de los mismos.

18.2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) En suelo Urbano Consolidado, las precisas para completar la ordenación estructural que legitime directamente la ejecución sin planeamiento de desarrollo, estableciendo la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas aplicables. Asimismo, la delimitación de Áreas de Reforma Interior que precisen planeamiento de desarrollo para su ordenación detallada, definición de objetivos, asignación de usos, densidades y edificabilidades globales.

b) En suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de Sectores adscritos al planeamiento precedente, incluyendo delimitación de Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio.

d) En suelo Urbanizable Sectorizado, criterios y directrices para la ordenación detallada de Sectores y previsiones de programación y gestión.

e) En suelos Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable, las normas de aplicación sin carácter estructurante.

f) La definición de elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, sin carácter estructurante.

Artículo 19. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

19.1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior tienen consideración de potestativas.

19.2. Las determinaciones potestativas tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo en suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado, salvo si se establecen como vinculantes, incorporando como criterios y objetivos

de la ordenación soluciones concretas sobre volúmenes y trazados viarios secundarios incorporados en los Planos de Ordenación en suelos Urbanizable Sectorizado y Urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo alterarse 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 Área o Sector.

TÍTULO II

DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 5

Disposiciones generales

Artículo 20. Planificación e instrumentos de complemento y desarrollo.

20.1. El Plan General deberá y podrá desarrollarse mediante:

a) Figuras de planeamiento de complemento y desarrollo en suelo Urbanizable No Sectorizado (Plan de Sectorización) y de desarrollo (Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y Planes Especiales en todo tipo de suelo).

b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria (Estudios de Detalle).

c) Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.), y Catálogos de conservación.

d) Figuras o proyectos de ejecución y gestión (Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización, Proyectos de Reparcelación o Expropiación, Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo No Urbanizable, Proyectos de obras de edificación y Proyectos de actividad).

20.2. De redactarse un Plan de Ordenación Intermunicipal que afecte al término de La Algaba, será requisito para su aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica aquí establecida, sin que su contenido pueda constituir supuesto de Revisión total o parcial.

CAPÍTULO 6

Instrumentos de Planeamiento

Sección 1.ª Planeamiento General

Artículo 21. Planes de Sectorización.

21.1. Su objeto es cambiar la categoría del suelo Urbanizable No Sectorizado a Sectorizado u Ordenado, teniendo consideración de Innovación del Plan General, desarrollando y completando las determinaciones de éste en el suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica.

21.2. El acuerdo de formulación justificará la procedencia de redacción y tramitación, teniendo presentes los procesos de ocupación y utilización del suelo, previsible evolución a medio plazo, tendencia desde la aprobación de este Plan, modelo de desarrollo urbano propuesto, grado de ejecución de los Sectores de suelo Urbanizable y criterios de sectorización establecidos. Se motivará la procedencia de formulación y aprobación en la insuficiencia a medio plazo del suelo Urbanizable Sectorizado para atender las necesidades del municipio, el agotamiento de posibilidades edificatorias de éstos, la imposibilidad de implantación de usos o tipologías demandadas, o constituir áreas de oportunidad aprobadas en el POT AUS.

21.3. No podrá tramitarse Plan de Sectorización sin Informe de los órganos competentes sobre suficiencia de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para

garantizar los servicios públicos y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas.

21.4. A la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización se acompañarán compromisos y garantías, si el ayuntamiento lo estimase oportuno, para la ejecución de la urbanización, que serán del diez (10,00) % del coste de las obras.

21.5. Los Planes de Sectorización redactados para desarrollar el suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán el siguiente contenido:

a) Delimitación del suelo Urbanizable No Sectorizado a incorporar al proceso urbanizador y edificatorio, conforme criterios de este Plan, incorporando los Sistemas Generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal.

b) División, en su caso, del ámbito de actuación en Sectores, para desarrollo mediante Planes Parciales.

c) Otras determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito que exija el Ordenamiento.

d) Si el uso global es residencial, previsión para Viviendas Protegidas, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

e) Criterios y directrices de ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para redactar Planes Parciales.

f) Determinaciones de gestión y programación, estableciendo plazos para cumplir los deberes urbanísticos, incluso formulación de planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, detallarán las previsiones de ejecución y financiación de Sistemas Generales y dotaciones locales de los Sectores, obras de infraestructuras y servicios exteriores para el correcto funcionamiento del ámbito e integración en la estructura general del Plan.

g) De forma potestativa, ordenación detallada de los terrenos, de modo que sea directamente ejecutiva. Si no se incorpora, se tramitará de forma simultánea el Plan Parcial del Sector único del Sector prioritario de desarrollo, si fuesen varios.

21.6. Si el Plan de Sectorización categoriza suelo Urbanizable como Ordenado, estableciendo su ordenación pormenorizada para resultar directamente ejecutivo, las determinaciones previstas se integrarán y completarán con las dispuestas para los Planes Parciales.

Sección 2.ª Planeamiento de Desarrollo

Artículo 22. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

22.1. El planeamiento de desarrollo podrá redactarse a iniciativa del Ayuntamiento, otras Administraciones competentes y los particulares. El Plan determina los ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para su ordenación pormenorizada y a quién corresponde su iniciativa; en otro caso, podrán redactarse indistintamente a iniciativa pública o privada. Los particulares tienen derecho a consulta previa sobre planeamiento y a iniciar el trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, presentando la documentación necesaria.

22.2. Cuando no se redacte a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del control de legalidad, ejercerá el de oportunidad, atendiendo a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor.

Artículo 23. Planeamiento a iniciativa particular.

El planeamiento a iniciativa particular, además de las determinaciones de la legislación urbanística y del presente Plan, recogerá las siguientes:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de fincas afectadas

o, en su caso, título del que se sigan derechos y cargas, nombre y dirección de propietarios y titulares de derechos afectados. La relación será concordante con los planos.

b) Modo de ejecución de la urbanización y previsión sobre futura conservación.

c) Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación.

d) Compromisos en orden a:

1. Conservación de obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, recepcionadas.

2. Referencia expresa, en la publicidad sobre ventas de inmuebles, sobre el estado de aprobación del planeamiento preciso y, caso de estarlo, fecha de aprobación definitiva de Plan y Proyecto de Reparcelación.

e) Medios económicos del promotor para llevar a cabo la actuación conforme a compromisos asumidos y plazos previstos, indicando recursos propios y fuentes de financiación.

f) En su caso, otros compromisos asumidos en los Convenios Urbanísticos.

Artículo 24. Concreción de aprovechamientos en los instrumentos de planeamiento.

24.1. El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada en el Área o Sector correspondiente, fijará y concretará, respetando los criterios del Plan, el Aprovechamiento Urbanístico Objetivo total en cada ámbito, en función de la distribución de usos y tipologías adoptados para repartir la edificabilidad asignada por el Plan. Para ello ajustará el Aprovechamiento Urbanístico Objetivo total que consuma la distribución de edificabilidades entre usos y tipologías admitidos, mediante el sumatorio de la superficie edificable multiplicada por sus coeficientes de uso y tipología.

24.2. El planeamiento de desarrollo no ocasionará perjuicio a la Administración, representado en menor exceso o mayor defecto de Aprovechamiento Objetivo que el previsto en el Plan General para cada Sector o Área. Tampoco se admitirá beneficio injustificado para los propietarios, concretado en adquirir Aprovechamiento Subjetivo superior al noventa (90,00) % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Si por aplicación de coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la distribución que el planeamiento de desarrollo realice de la edificabilidad atribuida por el Plan, se produjera alteración del Aprovechamiento Urbanístico Objetivo total asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el Plan, y resultasen excesos de Aprovechamiento superiores a los previstos, en más de un 5%, éstos pertenecerán a la Administración. No podrá derivarse de la aplicación de tipologías o usos admitidos incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni alteración del aprovechamiento objetivo total superior al diez (10,00) % al asignado por el Plan. Al margen de lo anterior, el instrumento de ordenación detallada podrá completar el cálculo de los Aprovechamientos a través de operaciones redistributivas internas en las unidades, mediante coeficientes que recojan las diferencias de situación y características urbanísticas en el espacio ordenado.

Artículo 25. Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Los Sectores de suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, y las Áreas de Reforma Interior que precisen planeamiento de desarrollo, se ordenarán conforme a las determinaciones y parámetros particulares definidos en las fichas correspondientes, los criterios de ordenación definidos en los Planos y los que se enumeran a continuación:

1.º Las reservas locales para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros dotacionales o docentes y viales, a establecer por el planeamiento de desarrollo, respetarán los mínimos del artículo 17 de la Ley de Ordenación

Urbanística de Andalucía así como los de estas Normas. No obstante, en Áreas de Reforma Interior sólo se respetarán por el planeamiento de desarrollo las reservas mínimas que expresamente se determinen.

2.º Salvo indicación en contra, las zonas de reserva de dotaciones y equipamientos locales señaladas en el Plan en Sectores y Áreas con planeamiento de desarrollo, se considerarán orientativamente para su ubicación, pudiendo tal planeamiento de desarrollo establecer otra diferente, previa justificación de las mejoras que ello conlleva.

3.º Las reservas de centros docentes se realizarán para permitir unidades completas acordes a la legislación educativa, distribuyéndolas para que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducidas posible y accesibles desde la red viaria.

4.º El Sistema de Espacios Libres se diseñará para ofrecer accesibilidad y centralidad adecuadas a sus usuarios, dimensionándolo y conformándolo para favorecer las relaciones vecinales y satisfacer las necesidades de suelo para acoger un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre. Los elementos más significativos del paisaje se conservarán, procurando integrarlos en el sistema de espacios públicos, especialmente masas arbóreas homogéneas de entidad.

5.º No computarán como reservas de espacios libres de Plan Parcial las situadas en terrenos de pendiente superior al veinticinco (25,00) %, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.

6.º Las reservas exigidas para Planes Parciales o Especiales se establecerán físicamente y computarán con independencia de las señaladas para equipamientos de Sistemas Generales.

7.º Las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. La dotación de estacionamientos que exceda de la mínima exigida para usos públicos podrá tener carácter privado si lo establece el instrumento de planeamiento.

8.º Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos Urbano y No Urbanizable, asegurando unidad y continuidad paisajística, y la línea de edificación se situará atendiendo a la minoración de ruidos por la intensidad de tráfico previsto en el vial a que dé frente.

Artículo 26. Diseño viario del planeamiento de desarrollo.

26.1. El diseño de la red viaria principal representada en la documentación gráfica vincula en cuanto alineaciones, trazados y rasantes si así se especifica, y es orientativa en la distribución de la sección de calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará Modificación de Plan, se atenderá al resto de criterios de este artículo, debiendo justificarse adecuadamente.

26.2. En Sectores y Áreas de Reforma Interior, los viales estructurantes señalados en planos son indicativos de su función, origen y destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico. El resto del viario a establecer por el planeamiento de desarrollo se ajustará a los siguientes anchos, según importancia de tránsitos rodado y peatonal a soportar, y la necesidad de estacionamientos laterales, a justificar en cada caso:

a) En la red viaria principal el ancho será compatible con la futura implantación de carriles reservados a transporte colectivo, anulando si fuere preciso la banda de estacionamiento.

b) Los viales estructurantes locales dispondrán de latitud entre 15,00 y 27,00 m, y aceras y áreas de estancia en viales de 2,00 m de anchura mínima. Se dispondrán árboles en aceras, o bandas de estacionamiento y medianas.

26.3. Los Planes Especiales de Reforma Interior se ajustarán a los criterios establecidos para los Planes Parciales, salvo viarios existentes objeto de reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos en las normas sobre urbanización.

26.4. Se respetará al máximo posible el arbolado de interés. Los viales se ajustarán en lo posible a caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos, vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos relevantes.

26.5. El sistema de calles se jerarquizará para garantizar una accesibilidad uniforme, continuidad de itinerarios y multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales tendrá características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas, incluso con las áreas adyacentes.

Artículo 27. Medidas de protección medioambiental.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General incorporarán entre sus objetivos el desarrollar las medias correctoras de carácter medioambiental contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental, con suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de tales figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Sección 3.ª Planes Parciales de Ordenación

Artículo 28. Planes Parciales de Ordenación.

28.1. Desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada Sector de suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo ordenación detallada y completa, regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustarán, salvo determinación en contra, a las normas del suelo Urbano, sin implicar incremento de la edificabilidad prevista para cada Sector.

28.2. En las Fichas de los Sectores se establecen las determinaciones a respetar por los Planes Parciales. En caso de diferir la superficie señalada para el Sector y la real, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos a la superficie real.

28.3. Los Planes Parciales distribuirán la edificabilidad asignada a cada Sector entre las distintas manzanas.

28.4. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad y tipologías que se señalan expresamente en los Sectores de los suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, puede ser:

a) Obligatorias y vinculantes; deberán mantenerse, recogerse y tratarse como se señalan en los Planos y estas Normas. Serán vinculantes salvo especificación en contra. Pueden definirse con carácter delimitador, no pudiendo excederse los instrumentos de desarrollo si son máximas, ni disminuirlas si son mínimas, admitiéndose reducciones o aumentos si objetivamente benefician el interés público.

b) Indicativas; sugerentes de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación, señalada expresamente con tal sentido y que se considere conveniente mantener o reproducir.

c) Directrices; expresan la finalidad o resultado vinculante perseguido, pudiendo el Plan Parcial establecer soluciones concretas para alcanzarlo.

28.5. Son determinaciones obligatorias y vinculantes para los Planes Parciales las de ordenación estructural: adscripción al Área de Reparto, Aprovechamiento Medio, edificabilidad máxima, densidad, usos globales, calificación de «Viviendas Protegidas» y Sistemas Generales incluidos en el Sector. Éstas se mantendrán en extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo adaptaciones de detalle para mejorar sus efectos medioambientales, rebajar costos o mejorar la racionalidad de diseño y función, sin afectar a terceros. Asimismo tendrán esa consideración para el Plan Parcial las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas (criterios y directrices para la ordenación detallada, que podrán referirse a tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, etc.) cuyo objeto sea organizar espacialmente el ámbito interior del

Sector. No obstante, estos criterios podrán formularse como recomendaciones atendiendo a su naturaleza y finalidad.

28.6. El resto de determinaciones establecidas por el Plan para el desarrollo de Sectores de suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y podrán referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en estas Normas. El Plan Parcial procurará respetarlas, salvo que justifique que la solución propuesta incorpora mejoras en la ordenación o se adapta mejor a la realidad. No obstante, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrán establecerse con carácter vinculante si se configuran como elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

28.7. Los Planes Parciales ajustarán su ordenación a los límites del Sector que define el Plan General, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes hasta el máximo del cinco (5,00) % de la del Sector, si se trata de terrenos pertenecientes a las fincas catastrales incluidas y resulta adecuado para mejorar la ordenación.

28.8. Los Planes Parciales deberán justificar la incidencia paisajística de la ordenación de volúmenes en la imagen urbana y la visión desde los corredores más frecuentados (carreteras y caminos de acceso), estableciendo las medias correctoras necesarias para paliar el impacto:

28.9. Las Ordenanzas de los planes de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas se implantarán pantallas vegetales que integren la edificación prevista.

28.10. Las especies vegetales serán las adecuadas a las condiciones climáticas y características del suelo.

28.11. En lo posible la ordenación se ajustará a la topografía existente, evitando alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. En todo caso, los taludes que se generen se tratarán adecuadamente, localizándose áreas libres en los bordes de la actuación.

28.12. Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales, sin romper de forma arbitraria la estructura de los caminos, garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

28.13. Los Planes Parciales deberán contar con informe del Organismo de Cuenca a fin de acreditar el cumplimiento de las medidas correctoras que pudieren afectarles contenidas en el Estudio de Inundabilidad del presente Plan General.

Sección 4.ª Planes Especiales

Artículo 29. Planes Especiales.

29.1. Su objeto es la ordenación o ejecución, directa o derivada, en toda clase de suelo, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su ámbito espacial restringido, como por su especificidad temática o sectorial. Podrán ser:

a) De desarrollo directo del Plan; delimitados en su ámbito, objetivos y determinaciones, lo completan, estableciendo la ordenación detallada de Áreas de Reforma Interior, medidas de protección en ámbitos de suelo Urbano o No Urbanizable, o la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen, vinculando el destino de terrenos o construcciones a «Viviendas Protegidas» u otros usos sociales, fijando reservas de terrenos para ampliar el Patrimonio Público de Suelo, y otros fines análogos.

b) De desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional; su contenido es congruente con la estructura general de este Plan y los fines previstos en la legislación urbanística.

c) Para habilitar una actuación de interés público en suelo No Urbanizable.

d) Para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas de suelo Urbano No Consolidado.

29.2. Los Planes Especiales, según especificidad sectorial o ámbito, contendrán determinaciones y particularidades apropiadas a su fin, con las limitaciones que imponga, en su caso, el Plan del que deriven. Los delimitados por este Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que él señale, además de las que correspondan por su naturaleza, según la legislación urbanística.

29.3. Los Planes Especiales cuya única finalidad sea la protección de edificios, elementos o terrenos, y los ejecutivos para desarrollar e implantar Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el Aprovechamiento Urbanístico.

29.4. Los Planes Especiales de Reforma Interior califican suelos y regulan Aprovechamientos Urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados, con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos de este Plan. Se consideran determinaciones obligatorias y vinculantes las de la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas (adscripción al Área de Reparto, Aprovechamiento Medio, edificabilidad máxima, densidad y usos globales, calificación de «Viviendas Protegidas», Sistemas Generales incluidos -a los que resulta aplicable lo indicado respecto a los Planes Parciales- y criterios y directrices de ordenación detallada sobre tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria y estándares de equipamientos locales, cuyo objeto sea organizar espacialmente el Sector. No obstante, algunos criterios podrán formularse como recomendaciones atendiendo a su naturaleza y finalidad.

29.5. En ningún caso los Planes Especiales clasificarán suelo ni suplirán la ordenación integral del territorio propia del Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Su contenido se ajustará a su objeto y fin, debiendo redactarse con el grado de desarrollo, documentación y determinaciones de los instrumentos de planeamiento que completen o modifiquen. Los que establecen infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o tienen por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo No Urbanizable, justificarán la incidencia de sus determinaciones sobre las que, con carácter vinculante, establezcan los Planes territoriales, sectoriales y medioambientales.

29.6. La delimitación en el presente Plan de un Plan Especial comportará suspensión de otorgamiento de licencias de edificación, parcelación o uso hasta su total aprobación, ejecución, urbanización y recepción de cesiones, salvo que se indique expresamente lo contrario en estas Normas.

29.7. Podrán otorgarse licencias de edificación, parcelación, uso o demolición en los que no sean de Reforma Interior, desde la aprobación de este Plan y antes de la de dichos Planes, salvo que expresamente se indique lo contrario en estas Normas, por la vigencia y naturaleza de los elementos a proteger.

Sección 5.ª Estudios de Detalle

Artículo 30. Estudios de Detalle.

30.1. Su redacción tiene carácter imperativo en los supuestos previstos en el Plan, ciñéndose en sus límites a los ámbitos que éste determina. Además, podrán redactarse si el Ayuntamiento lo acuerda, de oficio o a instancia de particulares, para lograr los objetivos y fines del planeamiento. Si se impone Estudio de Detalle, su aprobación constituirá presupuesto para la ejecución del planeamiento.

30.2. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelo Urbano de ámbito reducido:

a) Fijar, desarrollando los objetivos definidos por el Plan, alineaciones y rasantes de viarios, completando las señaladas en suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con estas 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 volúmenes, viario local y localización de suelo dotacional público local, en su ámbito territorial, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del planeamiento.

d) Reajustar volúmenes, viario local de segundo orden y localizar suelo dotacional público, previsto en el planeamiento, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en Planos. En otro caso, ello sólo podrá realizarse si el planeamiento lo habilita, respetando los límites de este Plan.

30.3. La adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes no reducirá ancho de viales, áreas de espacios libres, zonas verdes o equipamientos. Tampoco originará aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas a la adaptación o reajuste.

30.4. La ordenación de volúmenes no supondrá aumento de suelo edificable, alturas máximas o volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, incremento de densidad establecida o alteración del uso exclusivo o dominante asignados. En ningún caso ocasionará perjuicio o alterará las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

30.5. Podrán elaborarse Estudios de Detalle para distribuir el volumen máximo entre manzanas si el resto de parámetros se ordenan por planeamiento superior. También podrán redactarse en Sectores y Áreas de Reforma Interior de uso residencial, para concretar la localización de «Viviendas Protegidas».

30.6. Además, se tendrán presentes, según cada caso, los siguientes principios de diseño:

a) No dejar medianeras vistas en las nuevas construcciones y tratar las existentes, a costa de la promoción del Estudio de Detalle.

b) No cerrar patios interiores de luces medianeros de edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de nueva construcción.

c) Respetar los árboles existentes, incorporándolos al espacio público.

d) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo si vienen señalados y acotados en Planos, tendrán ancho mínimo de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y no menos de tres (3,00) m. Los pasajes a crear procurarán prolongar calles existentes u otros pasajes, como sendas o vías peatonales rectilíneas visualmente identificables, haciendo coincidir los patios de luces interiores con su vertical. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten se procurará coincidan con las de edificaciones contiguas existentes.

Sección 6.ª Otros instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 31. Ordenanzas municipales.

31.1. El Ayuntamiento podrá elaborar Ordenanzas municipales de Edificación y Urbanización para completar la ordenación urbanística establecida por el planeamiento, en aspectos no necesariamente regulados por él. Su contenido será coherente y compatible con el Plan y las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística que puedan promulgarse.

31.2. Asimismo, se elaborarán unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento, como son: control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública y recogida y tratamiento de residuos.

31.3. Se elaborarán igualmente unas Ordenanzas Municipales de Protección contra la Contaminación Acústica, siguiendo las directrices esbozadas por el Modelo-Tipo aprobado

por la Consejería de Medio Ambiente, sin perjuicio de las peculiaridades que exija el análisis de la problemática municipal.

31.4. Se podrán desarrollar Ordenanzas o disposiciones de carácter general que regulen aspectos relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, y otros de competencia municipal.

31.5. La tramitación de Ordenanzas Municipales que no impliquen Innovación del planeamiento se realizará con arreglo a la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, y su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

31.6. El Plan incorpora un Anexo a las Normas Urbanísticas, dentro de su Libro III. Su contenido tiene carácter de Ordenanza, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

Sección 7.ª Catálogos complementarios

Artículo 32. Catálogos.

32.1. Los Catálogos completan las determinaciones de los instrumentos de planeamiento sobre conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse independientemente, conforme a la remisión que a ellos haga el planeamiento.

32.2. Los Catálogos contendrán relación detallada e identificación precisa e individualizada de bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser protegidos, recogiendo las condiciones de protección que a cada uno corresponda.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO EL SUELO

CAPÍTULO 7

Disposiciones generales

Artículo 33. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad.

33.1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes legales o del planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios. La clasificación y demás determinaciones de ordenación urbanística del planeamiento vinculan los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social delimitando el contenido del derecho de propiedad.

33.2. El Plan, para lograr los intereses generales, conforme a la legislación territorial y urbanística, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando su uso, urbanización, edificación y régimen aplicable a edificaciones e instalaciones existentes.

33.3. El Plan garantiza en los suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Los propietarios contribuirán, en los términos establecidos en la ley, a la acción urbanística de los entes públicos, a quienes corresponderá dirigir el proceso, sin perjuicio de la iniciativa de aquellos.

33.4. El régimen de derechos o deberes sobre urbanización y edificación de terrenos se aplicará a los no propietarios que asuman la gestión como Agentes Urbanizadores en el Sistema de Compensación, y en los términos de la adjudicación en otros Sistemas.

33.5. La ordenación urbanística de terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere al propietario derecho a indemnización, salvo en supuestos legalmente pre-

vistos, conforme al régimen de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

33.6. Cada parcela posee el Aprovechamiento que determina el planeamiento. Son requisitos para determinar y distribuir el Aprovechamiento Urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Parciales o Especiales que deban completar la ordenación del Plan General, la delimitación de Unidades de Ejecución y el reparto equitativo entre propietarios de cargas y beneficios del planeamiento.

Artículo 34. Régimen del subsuelo.

34.1. La cesión obligada de terrenos destinados a usos públicos conlleva la del subsuelo a él vinculado. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan, quedando su aprovechamiento subordinado a exigencias de interés público e implantación de instalaciones, equipamiento y servicios. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del Aprovechamiento atribuido por el planeamiento. Estará legitimado para adquirir el Aprovechamiento atribuido al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de Aprovechamientos que deba realizarse.

34.2. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas de uso, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de edificabilidad si se destina a estacionamientos, usos no habitables o instalaciones propias al servicio del edificio; en los demás casos, la edificabilidad bajo rasante computará al cincuenta (50,00) %.

Artículo 35. Régimen general de derechos.

35.1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tienen derecho a usarlos, disfrutarlos, y explotarlos según su naturaleza, características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que sirven y conforme al régimen estatutario del planeamiento.

35.2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación del suelo conforme al planeamiento se ejercerá acorde a las decisiones del Ayuntamiento en materia de ejecución, garantizando los derechos de los propietarios que no participen.

35.3. Los propietarios, en función de la clasificación del suelo, tendrán las facultades en que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con el planeamiento, condicionándose su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el Plan.

Artículo 36. Régimen general de deberes.

36.1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Conservar los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público.
- c) Conservar y mantener el suelo, masa vegetal y demás valores que en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
- d) Observar las normas sobre protección medioambiental.
- e) Proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico y cumplir las normas de rehabilitación urbana.
- g) Observar las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para ejercer los derechos reconocidos en la legislación.
- h) Someterse a las directrices de legalidad y oportunidad que en el ejercicio de la función pública de la actividad urbanística y las competencias de dirección y control del planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación y este Plan.

36.2. Los propietarios de suelos Urbano y Urbanizable quedan sujetos, además, a los siguientes deberes:

a) Los correspondientes a su categoría de suelo, conforme a estas Normas.

b) Elevar para su aprobación, en el plazo previsto, del instrumento de planeamiento necesario para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos, si se prevé la iniciativa particular.

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

d) Completar la urbanización para que la parcela alcance condición de solar.

e) Contribuir, de acuerdo con la legislación urbanística, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada establecida por el planeamiento.

36.3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo se completa con el de cada clase y categoría especificados en estas Normas. La inobservancia de los deberes urbanísticos supone incumplimiento de la función social de la propiedad y legítima la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

CAPÍTULO 8

El aprovechamiento urbanístico

Artículo 37. Áreas de Reparto.

37.1. Son ámbitos territoriales de suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, de características homogéneas, para determinar el Aprovechamiento Medio a efectos de distribuir los beneficios y cargas del planeamiento y fijar el Aprovechamiento Urbanístico de referencia, establecer el Aprovechamiento Subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo y concretar el derecho de recuperación de plusvalías que, por ministerio de la ley, pertenecen al Ayuntamiento.

37.2 La determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto se realiza en las Normas de los suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable.

Artículo 38. Aprovechamientos Urbanísticos.

38.1. Aprovechamiento Objetivo o real: superficie edificable, en m², permitida por el planeamiento en un terreno, conforme a uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos. En las Áreas de Reparto se expresa de forma homogeneizada o ponderada y contabiliza en Unidades de Aprovechamiento Urbanístico referidos a m² de edificabilidad del uso y tipología característicos.

38.2. Aprovechamiento Medio: superficie edificable del uso y tipología característicos del Área de Reparto correspondiente, para cada m² de suelo en dicha área, homogeneizados usos y tipologías, según características de cada Área, a través de coeficientes de ponderación expresivos de valoraciones relativas. Se fija por el Plan en cada Área de Reparto, no pudiendo modificarse por otro instrumento de ordenación.

38.3. Aprovechamiento Subjetivo: superficie edificable, en m² del uso y tipología característicos, expresiva del contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tiene derecho mediante el cumplimiento de deberes urbanísticos. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado incluidos en Áreas de Reparto, se corresponde con el Aprovechamiento Urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del noventa (90,00) % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de suelo Urbano Consolidado coincide con el Aprovechamiento Urbanístico Objetivo, salvo si la parcela se califica de uso y dominio público.

38.4. Para concretar y determinar las unidades de Aprovechamiento Urbanístico se establecen coeficientes de homogeneización de uso y tipología. El coeficiente tipológico sólo se aplicará en el uso residencial; en tal caso el coeficiente homogeneizador será el producto de los de uso y tipológico.

USO CARACTERÍSTICO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
VIVIENDA LIBRE	1,00
VIVIENDA PROTEGIDA	0,80
TERCIARIO	1,00
INDUSTRIAL	0,90

Tabla 1.

38.5. El Aprovechamiento Medio de cada Sector se calcula distribuyendo la edificabilidad del mismo entre las tipologías, homogeneizadas y cuantificadas. Esa distribución de edificabilidades sirve para obtener el Aprovechamiento Medio, pudiendo los Planes Parciales modificar el porcentaje de edificabilidad asignada a las tipologías de Vivienda y Terciario en un máximo del veinte por ciento, considerándose en estos casos que no resulta afectado el Aprovechamiento Medio de cálculo. Si la modificación superase el citado porcentaje, sólo será posible si no conlleva incremento de edificabilidad, Aprovechamiento Medio o número de viviendas. En ningún caso se podrá disminuir el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a Viviendas Protegidas, en función de la edificabilidad residencial final resultante.

38.6. No podrá alterarse a la baja el porcentaje referido a «Viviendas Protegidas».

Artículo 39. Efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

39.1. Las facultades que confiere el planeamiento a la propiedad del suelo se condicionan en su efectividad y ejercicio al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento.

39.2. 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.

b) El cumplimiento de las cesiones gratuitas de terrenos y Aprovechamiento al municipio, según establece cada Unidad de Ejecución, acordes al planeamiento y, en su caso, asumidas por la propiedad en Convenios Urbanísticos, si las superan.

c) La ejecución conforme al planeamiento de la urbanización de la Unidad de Ejecución o parcela.

d) La sujeción del uso de los predios al previsto por el planeamiento.

CAPÍTULO 9

El deber de conservar y rehabilitar

Sección 1.ª Deberes generales de conservación y rehabilitación

Artículo 40. Uso y conservación de edificaciones y terrenos.

40.1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones los destinarán a usos compatibles con el planeamiento y los mantendrán en condiciones de seguridad, salubridad y ornato; conservándolos conforme a su significación cultural y utilidad pública, cumpliendo las normas medioambientales, de patrimonio arquitectónico y arqueológico y de rehabilitación.

40.2. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias realizarán lo preciso para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener sus condiciones de habitabilidad o uso. Se consideran dentro del deber de conservación las actuaciones que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición,

adaptación y reforma necesarios para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según estas Normas. En tales actuaciones se incluirán las precisas para el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos de las construcciones y la reposición habitual de tales elementos e instalaciones.

40.3. El deber genérico de conservación comprende los trabajos y obras cuyo importe alcance hasta el contenido normal del deber de conservación. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, ordenará la ejecución de lo necesario para alcanzar o conservar dichas condiciones. El cumplimiento del deber se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos del arrendatario conforme la legislación de arrendamientos.

40.4. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración de ruina, a salvo de la rehabilitación conforme a estas Normas.

40.5. La situación de «fuera de ordenación» de un edificio no exonera al propietario del deber de conservación.

Artículo 41. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

41.1. A efectos del artículo anterior, se entenderán condiciones mínimas las relacionadas a continuación, sin perjuicio de su posible ampliación y precisión mediante Ordenanza especial.

41.2. En urbanizaciones, el mantenimiento de las acometidas en correcto estado. En las no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado y restantes elementos de urbanización.

41.3. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

41.4. En las construcciones, las condiciones de seguridad (mantenimiento de cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, conservación en buen estado de elementos de protección contra caídas, conservación de la estructura de modo que garantice su misión resistente, defendiéndola de la corrosión, agentes agresores y filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones, y conservación de los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a personas y bienes), de salubridad (mantenimiento del buen estado de las instalaciones de agua, gas, saneamiento, sanitarias, de ventilación, iluminación y evacuación de humos, garantizando su aptitud de uso utilización, y mantenimiento de edificios y espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales causantes de infección o peligro para personas), y de ornato, (mantenimiento en buenas condiciones, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de materiales del revestimiento de fachadas y medianeras visibles, vallas y cerramientos exteriores).

Artículo 42. El deber de rehabilitación.

42.1. El deber de rehabilitación se exigirá a los propietarios de edificios protegidos por el planeamiento, aquellos cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial y los sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o establecimiento del régimen de protección integral.

42.2. Las obras de rehabilitación buscarán la estabilidad, durabilidad, funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, y el mantenimiento o recuperación del interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos significativos. Los órdenes de rehabilitación contendrán las obras exigibles para garantizar sus fines. La resolución que ordene la rehabilitación señalará las actuaciones exigidas por el deber general de conservación. La efectividad de la orden no quedará enervada si conlleva la realización de obras cuyo coste exceda del importe que los propietarios se encuentren obligados a soportar, si se acuerdan ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

42.3. El incumplimiento de órdenes de rehabilitación (que integrarán las de conservación), podrá dar lugar a ejecución subsidiaria total o parcial, imposición de sanciones, expropiación conforme la legislación urbanística y protectora del patrimonio histórico (si resulta necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o su rehabilitación) y colocación del inmueble en venta forzosa, para su ejecución por sustitución mediante concurso.

Artículo 43. Contenido normal del deber de conservación.

43.1. 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 dimensiones equivalentes a la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para su ocupación.

43.2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación y se complementarán o sustituirán económicamente con cargo a fondos de la entidad que lo ordene si lo rebasa y redunda en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 44. Colaboración municipal.

44.1. En edificios no catalogados, si el coste de las obras de conservación y rehabilitación rebasa los límites del deber normal de conservación, y existen razones de interés general que aconsejen la conservación, el Ayuntamiento 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 de las obras necesarias.

44.2. En edificios donde 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 del exceso.

Artículo 45. Intervención pública en los deberes de conservación y rehabilitación.

45.1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, dictará órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso, o cuando pretenda la restitución de su aspecto originario. Para su realización se indicará plazo atendiendo a su magnitud.

45.2. El incumplimiento injustificado de las órdenes habilitará a la Administración para la ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber normal de conservación, la imposición hasta de diez multas coercitivas (de valor máximo, cada una, del diez por ciento del coste de las obras ordenadas, cuyo importe se afectará a la cobertura de los gastos generados por la ejecución subsidiaria, más intereses y gastos de gestión) y a la Expropiación del inmueble o colocación en situación de ejecución por sustitución mediante Concurso, previa declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

45.3. Los propietarios de construcciones y edificios efectuarán inspecciones técnicas dirigidas a determinar su estado de conservación, de acuerdo con la Ordenanza Municipal que pueda promulgarse.

45.4. Podrán expropiarse edificios y elementos catalogados por incumplimiento de la función social de la propiedad o utilidad pública, conforme la legislación urbanística y protectora del Patrimonio Histórico-Artístico, si su propietario hiciese uso contrario o no permitido, los pusiesen en peligro de destrucción o deterioro grave, o se desentendiera de los deberes de conservación o rehabilitación.

Artículo 46. Órdenes de ejecución de obras de mejora para adaptación al entorno.

46.1. El Ayuntamiento, conforme a la legislación urbanística, podrá dictar órdenes de ejecución de actuaciones de

conservación y mejora en edificios, jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, para adaptación al entorno de fachadas y elementos visibles desde la vía pública, por mal estado de conservación, haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o superar la edificación la altura máxima, resultando medianeras al descubierto.

46.2. Las actuaciones ordenadas se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pudiendo imponerse apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o elementos de una fachada o su decoración, y medidas para adecuado adecentamiento, ornato, higiene y retirada de rótulos y elementos publicitarios.

46.3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación, y se completarán o sustituirán económicamente con cargo al Ayuntamiento si lo rebasan y redundan en mejoras de interés general.

Sección 2.ª Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 47. Conservación, consolidación y mejora de inmuebles de interés cultural.

La conservación, consolidación y mejora de bienes inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación de patrimonio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en las Leyes del Patrimonio Histórico Español y de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento.

Artículo 48. Derechos y deberes de propietarios de inmuebles catalogados.

48.1. Los propietarios de bienes del Patrimonio Histórico tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

48.2. Los propietarios de edificios y elementos protegidos, además de la obligación genérica de conservación, realizarán las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornato público exigidas en las normas del planeamiento y sobre rehabilitación urbana.

48.3. Si un edificio protegido se altera o derriba sin autorización, además de las sanciones que correspondan, promotor, constructor, director de las obras y director de la ejecución de las obras, solidariamente, quedan obligados a reponerlo conforme a sus características. A tal fin presentarán en un máximo de dos meses Proyecto de reposición, según instrucciones de la Administración actuante, procediendo a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada. En ningún caso se derivará beneficio económico en forma de mayor aprovechamiento de espacios resultantes o volumen edificable consolidado previamente al inicio de las obras ilegales.

48.4. Si se ordenan actuaciones de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado, superando el contenido económico normal del deber de conservación, tendrán los titulares derecho a la ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o la sustitución del propietario incumplidor.

48.5. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos han de soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que subsidiariamente asuma la Administración.

Sección 3.ª Conservación y ocupación temporal de solares

Artículo 49. Deber de conservación de solares.

49.1. Todo solar estará cerrado por la alineación oficial y sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras. El vallado se realizará mediante muros de bloques de mortero de doscientos cincuenta (250,00) cm de altura, re-

matados con albardilla, arriostros mediante elementos verticales que impidan el vuelco por viento. En la zona divisoria entre solares podrán usarse postes y mallas de simple torsión de altura no inferior a dos (2,00) m. En el cerramiento se dispondrá puerta metálica de acceso de dimensión suficiente. No obstante, los solares podrán permanecer sin cerramiento si, además de las condiciones de salubridad y seguridad, presenten tratamiento superficial adecuado.

49.2. El solar estará limpio, desprovisto de maleza, restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales, plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o productoras de malos olores. Se protegerán o eliminarán pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes y se dará tratamiento herbicida a la superficie del solar.

Artículo 50. Uso provisional de solares.

50.1. Hasta que se otorgue licencia de edificación, en los solares podrán autorizarse provisionalmente los siguientes usos: descanso y estancia de personas, recreo para la infancia y esparcimiento (con instalaciones provisionales desmontables) y soporte de vallas publicitarias, acordes a la Ordenanza Municipal correspondiente o las condiciones estipuladas por el Ayuntamiento. Los solares donde se autoricen estos usos se mantendrán en las condiciones descritas en el artículo anterior.

50.2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en solares el estacionamiento de vehículos, previa preparación para tal uso, si se considera inadecuado o innecesario para implantar los usos citados anteriormente.

50.3. La dedicación del solar a usos provisionales no impedirá aplicar el régimen legal de edificación forzosa. Tales usos cesarán y las instalaciones se demolerán si lo acuerda el Ayuntamiento, sin indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Sección 4.ª Conservación de urbanizaciones

Artículo 51. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización corresponderá en suelo Urbanizable a los propietarios de las parcelas resultantes, constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora, hasta que se otorguen más de la mitad de las licencias de edificación del ámbito de la Unidad. En Áreas de Reforma Interior y Sectores con otro uso predominante, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

Sección 5.ª Declaración de ruina

Artículo 52. Régimen general de la ruina.

52.1. Si una construcción o parte se encontrare en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de interesado, declarará tal situación, y acordará su total o parcial demolición, previa audiencia de propietario y moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

52.2. La declaración de ruina producirá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

52.3. Se declarará la ruina:

a) Si el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta de 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) Si concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

1.ª Acreditación por la propiedad del cumplimiento de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas.

2.ª Acreditación del coste de trabajos y obras resultantes de esas inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados anteriormente para determinar el límite del deber normal de conservación.

3.ª Comprobación de un incremento constante y progresivo en el tiempo de inversiones precisas para la conservación del edificio.

52.4. En la evaluación del coste de las reparaciones necesarias en la declaración de ruina, no se tendrán en cuenta las deficiencias sobre dimensiones de patios, ventilación de habitaciones y carencia de instalaciones exigibles por legislación específica, por referirse a condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

52.5. Si existen varias edificaciones en una parcela, la ruina podrá afectar a todas o alguna, si existe independencia estructural.

52.6. No se considerarán circunstancias determinantes de ruina la sola inadecuación del edificio a la legislación sobre viviendas dictada tras su construcción. Tampoco llevará implícita por sí declaración de ruina la necesidad de desalojo provisional o cualquier medida respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 53. Procedimiento general de la declaración de ruina.

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

53.2. A la petición de ruina se acompañará:

a) Certificado de facultativo competente, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, justificativo de la petición de la declaración, mencionando: situación urbanística del inmueble, grado de protección, estado físico, planos, edad, condiciones de seguridad y habitabilidad, y pronunciamiento expreso de que puedan permanecer sus ocupantes hasta adoptarse el acuerdo que proceda.

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

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

53.4. Desde el inicio del expediente hasta la reparación o demolición se adoptarán por la propiedad, bajo dirección facultativa competente, las medidas precautorias y obras imprescindibles para evitar daño o peligro en personas y bienes, y el deterioro o caída de la construcción.

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

53.6. Si del informe procede incoación de expediente de ruina, se pondrá de manifiesto a propietario, moradores y titulares de derechos reales, para que presenten documentos y justificaciones en defensa de sus derechos, sin perjuicio de adoptar, en su caso, las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, para salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, e incluso su desalojo provisional, a cargo del propietario.

53.7. El informe técnico que evalúe la concurrencia de circunstancias para apreciar ruina, se extenderá sobre las causas del probable origen de los deterioros que presenta el inmueble, para motivar, en su caso, el posible incumplimiento de los deberes de conservación.

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

a) Declarar el inmueble en ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente sobre el desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en ruina parte del inmueble, si hay independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c) Declarar que no hay ruina, ordenando medidas para mantener la seguridad, salubridad y ornato público, determinando las obras que deba realizar el propietario. En la resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no del deber de conservación. No cabrá apreciación de incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el propietario hubiera sido diligente en el mantenimiento y uso.

53.9. La declaración de ruina no obsta para imponer en la resolución obras o reparaciones urgentes o provisionales atendiendo a la seguridad y salubridad del edificio hasta su sustitución o rehabilitación conforme al planeamiento. La declaración no permite demoler, sino tras la aprobación del proyecto de demolición. En la notificación de su autorización se indicará el plazo de inicio de la demolición.

53.10. La declaración de ruina o adopción de medidas urgentes por la Administración, no exime a los propietarios de las responsabilidades exigibles por negligencia en el cumplimiento del deber de conservación. La incoación de expediente de ruina conllevará la apertura de diligencias previas para realizar las averiguaciones sobre el incumplimiento de dicho deber.

53.11. El régimen de declaración de ruina contradictoria de edificios protegidos se regirá por el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria éste en lo no contradictorio entre ambos. En edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye la rehabilitación voluntaria del inmueble.

53.12. Caso de apreciarse interés general, el Ayuntamiento podrá, antes de declarar ruina, resolver la rehabilitación o conservación del inmueble, iniciando las obras en plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado de ruina, debiendo el propietario sufragar el importe hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 54. Declaración de ruina en edificios protegidos.

54.1. 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:

1.ª Quedarán enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación, adoptándose las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad y evitar daños a personas y bienes.

2.ª Si se constata que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. Si no se llega a acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar obras de rehabilitación para eliminar el estado de ruina, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario cuando se ponga de relieve incumplimiento del deber de conservación.

3.ª La ayuda económica se otorgará por el importe que exceda del coste de las obras exigibles al titular, y se destinará a financiar las obras de rehabilitación.

4.ª De ordenarse obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto en plazo o no las ejecutase en el establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria y urgente de las imprescindibles para la estabilidad y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, procediendo a la sustitución del propietario, acometiendo la rehabilitación mediante Agente Rehabilitador.

5.ª 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, con dicho alcance, en los edificios catalogados «A» y «B», o en los elementos protegidos de los catalogados «C», será precisa previa declaración firme de ruina, que habrá de incluir el de los de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, en la que se acredite que su conservación es técnicamente imposible.

6.ª El Ayuntamiento, en expedientes sobre edificios catalogados «A», solicitará informe a la Consejería de Cultura sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión y la posibilidad de inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

7.ª En la visita de inspección se tomarán fotografías para verificar el estado del inmueble y realizar el inventario de elementos a conservar.

54.2. En edificios incoados o declarados B.I.C. y sus entornos, será de aplicación lo la Ley de Patrimonio Histórico Español y la del Patrimonio Histórico de Andalucía.

54.3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de orden de ejecución de edificios incluidos en los Catálogos que puedan complementar al Plan, comportará la obligación de reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, con independencia de las sanciones pertinentes.

54.4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone modificación de condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por el planeamiento, o en otro caso la consolidada por el edificio preexistente.

54.5. La declaración de ruina de un edificio catalogado donde se constate incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario inculpidor para aplicar la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Artículo 55. Ruina inminente.

55.1. Si tras inspección por técnicos municipales se manifiesta que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presenta peligro para personas o bienes por inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará la ruina, acordándose lo necesario sobre el desalojo y la seguridad de la construcción, incluso el apuntalamiento y, en su caso, la total o parcial demolición, todo ello a cargo de la propiedad.

55.2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y las medidas de preservación del inmueble, incluyendo la previsión de reparación de los elementos retirados. Si el deterioro fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición que permita labores de intervención posteriores. El informe técnico municipal que sirva para declarar la ruina inminente incluirá el inventario de elementos objeto de reposición.

55.3. Caso de ruina inminente se elaborará simultáneamente a la declaración informe técnico sobre causas de su probable origen, a efectos de motivar, en su caso, la apertura

de expediente sancionador para determinar la posible existencia de incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 56. Plazos. Deberes de edificar, conservar y rehabilitar edificios declarados en ruina.

56.1. Las edificaciones declaradas en ruina se sustituirán o rehabilitarán conforme el planeamiento.

56.2. Si la rehabilitación no es obligada, el propietario indicará, caso de instar declaración de ruina, si opta entre sustitución o rehabilitación, para el supuesto de declaración de ruina. En el primer caso, acompañará a la solicitud compromiso de presentar Proyecto de edificación en un máximo de seis meses. Si elige rehabilitación, el plazo para presentar la solicitud de licencia se prorrogará por un año, salvo que la declaración imponga plazo menor, atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre conservación. En todo caso, el plazo máximo para solicitar licencia de edificación en parcelas objeto de declaración de ruina será dos años.

56.3. El plazo para la rehabilitación forzosa de edificios protegidos incluidos en el Registro de Solares consecuencia de declaración de ruina será un año desde la declaración.

56.4. El plazo iniciar actuaciones de rehabilitación será cuatro meses desde el otorgamiento de licencia, prorrogable dos meses por causas justificadas. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores no interrumpirán los plazos.

CAPÍTULO 10

Parcelaciones urbanísticas

Artículo 57. Parcelación urbanística.

57.1. Se considera parcelación urbanística en suelos Urbano y Urbanizable toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, y en suelo No Urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos o ampliar los existentes.

57.2. Toda parcelación se ajustará a la legislación urbanística y al planeamiento. Cualquier acto de parcelación urbanística precisa licencia urbanística o declaración de no necesidad.

57.3. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública que contenga acto de parcelación sin licencia o declaración de no necesidad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 58. Indivisibilidad de fincas, unidades edificables, parcelas y solares.

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

a) Los de dimensiones iguales o inferiores a las mínimas fijadas por el planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, para agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las mínimas, salvo que el exceso se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tengan las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada edificabilidad en función de la superficie y se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a construcciones, edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 59. Parcelaciones urbanísticas en suelos Urbano y Urbanizable Sectorizado.

No podrán efectuarse parcelaciones en suelos Urbano y Urbanizable Sectorizado mientras no entre en vigor la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo, según la clase de suelo. Se exceptúan las segregaciones indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de Unidades de Ejecución.

Artículo 60. Parcelaciones urbanísticas en suelos No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado.

Se regularán por los artículos específicos que en el suelo No Urbanizable se incluyen a fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

CAPÍTULO 11

Información urbanística

Artículo 61. Tipos de consultas.

61.1. La consulta directa del planeamiento podrá ejercerla toda persona, examinando gratuitamente el planeamiento en los lugares y con las condiciones que se fijen. El local de consulta dispondrá de copias integrales y diligenciadas del planeamiento actualizado, constando los actos de aprobación y las eventuales Modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de Estudios de Detalle aprobados, proyectos o licencias de parcelación autorizados y expedientes de reparación aprobados o en trámite.

61.2. Podrán formularse consultas previas a petición de licencias sobre características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una actuación. La consulta se acompañará de documentación suficiente.

61.3. Toda persona puede solicitar consulta escrita, emitiéndose informe sobre el régimen urbanístico de una finca, Unidad de Ejecución o Sector, que exprese, en su caso, Aprovechamiento Medio y coeficientes de ponderación de usos autorizados en el Área de Reparto y grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de la información. A la solicitud se acompañará plano de emplazamiento referido a los del Plan General o denominación oficial precisa del Área de Reparto, Unidad de Ejecución o Sector. El Ayuntamiento podrá requerir cuantos datos de localización o antecedentes se precise para informar. Las consultas no serán preceptivas ni el informe emitido vinculante, sin perjuicio de las consecuencias del principio de buena fe y responsabilidad de la Administración.

61.4. Mediante Ordenanza Municipal podrá regularse la Cédula Urbanística, documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos.

61.5. Si los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañan aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos del planeamiento, su emisión requerirá dictamen motivado. Si dichas resoluciones tienen alcance general, se publicarán e incorporarán como anexos al planeamiento.

61.6. Los propietarios de suelo Urbanizable No Sectorizado podrán formular al Ayuntamiento consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder será tres meses, entendiéndose el silencio negativo.

TÍTULO IV

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO 12

Disposiciones generales sobre la ejecución del Planeamiento

Artículo 62. Dirección de la actividad urbanística.

62.1. La actividad urbanística es función pública desarrollada en el marco de la ordenación del territorio y comprende

la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y uso del suelo, y su transformación mediante urbanización y edificación.

62.2. 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.

62.3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento ejerce las siguientes facultades:

a) Formular y aprobar instrumentos de ordenación urbanística.

b) Intervenir para exigir el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

c) Determinar la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

d) Ejecutar el planeamiento, y en su caso, la dirigirlo, inspeccionarlo y controlarlo.

e) Intervenir en el mercado de suelo.

f) La de policía del uso del suelo y la edificación, y proteger la legalidad urbanística, sancionando las infracciones urbanísticas.

g) Cualesquiera otras necesarias para conseguir los fines de la actividad urbanística.

Artículo 63. Dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

63.1. La dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento corresponde al Ayuntamiento, pudiendo participar los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

63.2. La ejecución corresponde íntegramente al Ayuntamiento en Sistemas de Actuación pública o que persigan garantizar la obtención de dotaciones, con gestión directa o indirecta. La Administración podrá utilizar, para desarrollar la actividad de ejecución en régimen de gestión pública todas las formas admitidas por la legislación. Se realizarán directamente los actos que impliquen ejercicio de autoridad.

63.3. Si el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento lo aconseja, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del Sistema de Compensación o mediante Agente Urbanizador.

63.4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, la información a entidades representativas de intereses afectados y a particulares.

63.5. La ejecución corresponde a los particulares cuando se determine un Sistema de Actuación privada en los términos establecidos en la legislación urbanística. El Ayuntamiento dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar su conformidad con los instrumentos de planeamiento y ejecución, los acuerdos adoptados para su ejecución y los proyectos aprobados.

63.6. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del Plan así como los que se aprueben en su desarrollo, comprende:

a) Determinación del carácter público o privado y forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) Organización temporal de la ejecución y fijación del orden de actuaciones.

c) Delimitación de Unidades de Ejecución y elección del Sistema de Actuación.

d) Determinación de edificación en los Sistemas de Expropiación o Cooperación.

e) Exigencia, autorización, inspección y control de las obras de urbanización en los Sistemas confiados a la iniciativa privada.

f) Determinación del Agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.

g) Aplicación de la Reparcelación o Expropiación.

Artículo 64. Sujetos legitimados para la ejecución urbanística.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en Unidades de Ejecución sólo podrán realizarse por los sujetos públicos o privados legitimados conforme al Sistema de Actuación establecido.

Artículo 65. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En suelos Urbano y Urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible, obliga a los propietarios afectados a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, o a someterse a los regímenes de Expropiación o Reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 66. Prioridades y norma general de la ejecución.

66.1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo conforme a los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en él, y los acuerdos complementarios adoptados conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

66.2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo y se realizará preferentemente mediante las Unidades de Ejecución que se delimiten.

Artículo 67. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

Son actuaciones sistemáticas las desarrolladas en Unidades de Ejecución conforme los Sistemas de Actuación previstos. La Unidad de Ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y la justa distribución de beneficios y cargas. Son asistemáticas las ejecutadas al margen de Sistemas de Actuación.

Artículo 68. Ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en las presentes Normas así como en el Anexo a las mismas.

CAPÍTULO 13

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Artículo 69. Delimitación de Unidades de Ejecución.

69.1. El Plan delimita Unidades de Ejecución en suelo Urbano No Consolidado. No obstante, el Plan Especial o Estudio de Detalle podrá alterar las previsiones sobre delimitación de Unidades de Ejecución y determinación del Sistema de Actuación establecidas. También podrá alterarse la delimitación de Unidades de Ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

69.2. En suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector corresponderá con el de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial pueda establecer, justificadamente y garantizando el equilibrio, más de una Unidad de Ejecución en su seno.

69.3. El Plan identifica las dotaciones que, aun no incluidas en la Unidad de Ejecución, se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. También señala los terrenos que, pese a no estar incluidos en la Unidad de Ejecución, son de necesaria reurbanización para la correcta funcionalidad de la actuación.

Artículo 70. Requisitos de delimitación de Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten y las Modificaciones de las delimitadas cuando resulten varias cumplirán las siguientes exigencias:

a) Ser viables económica y técnicamente, permitiendo la equidistribuir beneficios y cargas.

b) Si se delimita más de una Unidad de Ejecución o se modifican las delimitadas, a efectos de garantizar la viabilidad económica el Proyecto incorporará un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas, considerando costes de indemnizaciones por demolición y gastos análogos.

c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada Sector o Área serán análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos que garanticen el equilibrio de las Unidades de Ejecución, a fin de que se produzcan compensaciones económicas entre ellas.

d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o su Modificación, si conforme a la programación de actuaciones da lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, para no generar disfuncionalidades, que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para desarrollar función urbana autónoma.

Artículo 71. Terrenos integrantes de la Unidad de Ejecución.

71.1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.

71.2. Los terrenos de una Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y Área de Reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o no y la adscripción de suelo dotacional excluido de la Unidad, pero adscrito a efectos de gestión para su adquisición gratuita. De forma excepcional, si la adecuada resolución de problemas en el borde de suelos Urbano No consolidado y Urbanizable exige gestión común de la ejecución, podrán delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos de ambas clases de suelo; los terrenos conservarán el Aprovechamiento Subjetivo que les corresponda en función del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto a la que pertenezcan.

Artículo 72. Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Si una Unidad de Ejecución no se prevé rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del Aprovechamiento lucrativo materializable, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar la ordenación, la reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, la compensación económica a cargo de la Administración o la combinación de ambas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras Unidades similares y rentables.

Artículo 73. Unidades de Ejecución con Aprovechamiento Objetivo inferior al Subjetivo.

73.1. Si en una Unidad de Ejecución los Aprovechamientos Objetivos que permita 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.

73.2. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras Unidades de Ejecución en situación inversa, incluidas en la misma Área de Reparto o mediante abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 74. Unidades de Ejecución con Aprovechamiento Objetivo que exceda del Subjetivo.

74.1. Si los Aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una Unidad de Ejecución exceden del Aprovechamiento Subjetivo del conjunto de propietarios incluidos, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho

de recuperación de plusvalías -diez (10,00) % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto-, de los Aprovechamientos Objetivos generados por encima del Aprovechamiento Medio.

74.2. Los excesos de Aprovechamiento correspondientes al diez (10,00) % del Aprovechamiento Medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.

74.3. Los excesos de 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 donde se encuentren. Si la Administración adquiere previamente los terrenos, dichos excesos serán patrimonializados por ella.

Artículo 75. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

75.1. Si en la Unidad de Ejecución existen bienes de dominio público y su destino urbanístico difiere del fin a que estén afectados, la Administración titular queda obligada a la mutación demanial o desafectación. El Ayuntamiento instará a dicha Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que proceda.

75.2. Las vías urbanas y caminos rurales comprendidos en la Unidad de Ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, de propiedad municipal.

75.3. Si en la Unidad de Ejecución existen bienes de demaniales no obtenidos por cesión gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el Aprovechamiento Subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular. Si han sido obtenidos por cesión gratuita, se entenderán sustituidos por las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si resultan iguales o superiores. Si las superficies existentes resultan inferiores a las propuestas, la Administración titular tendrá derecho al Aprovechamiento Subjetivo en proporción a la diferencia.

Artículo 76. Determinación del Sistema de Actuación.

76.1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el Sistema de Actuación que desarrolle la ejecución urbanística, a fijar por el planeamiento o, en su defecto, el procedimiento de delimitación de Unidades de Ejecución, con arreglo al cual podrán modificarse.

76.2. Para determinar el Sistema, el Ayuntamiento valorará:

- 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 ejecución.
- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con calificación «Viviendas Protegidas» u otros usos de interés público.
- h) Los medios económico-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la ejecución.
- j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros de la Administración.
- k) Los compromisos y Convenios Urbanísticos con los titulares de suelo.

76.3. En suelo Urbano No Consolidado podrán los propietarios que cuenten con más de la mitad de la superficie solicitar el Sistema de Compensación. La solicitud se aceptará por el Ayuntamiento si se acompañan, para su tramitación, los documentos legalmente exigidos. Si transcurridos los plazos no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, el Ayuntamiento establecerá un Sistema de Actuación de gestión pública excepto si se suscribe Convenio, conforme al artículo 108.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el establecimiento garantizado del Sistema de Compensación.

Artículo 77. Inicio actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

77.1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y determinación del Sistema de Actuación supone legitimación para la ejecución; no obstante, si el Plan establece el Sistema de Cooperación, la eficacia de su establecimiento exigirá el inicio del procedimiento reparcelatorio, requiriéndose a los propietarios afectados para optar entre el abono de los gastos de urbanización y gestión en metálico o que aporten parte de sus Aprovechamientos Urbanísticos Subjetivos.

77.2. Si se fija el Sistema de Compensación y transcurren los plazos establecidos en el planeamiento, o por el procedimiento del artículo 88.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para cumplir los deberes urbanísticos, sin producirse, se procederá, previa declaración de incumplimiento, a sustituir el Sistema por otro de gestión pública.

77.3. Los plazos para aprobar el proyecto equidistributivo 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, se producirá incumplimiento a efectos del apartado anterior.

77.4. Los plazos de programación sobre inicio y fin de obras de urbanización que establezcan las Normas para Sectores o Áreas donde se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán máximos para cumplir el deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización sin producirse cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación.

Artículo 78. Sustitución del Sistema de Compensación en supuestos de incumplimiento.

78.1. Si se declara el incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al Sistema de Compensación, el Sistema que lo sustituya será el de Expropiación. Entre las modalidades de gestión (directa o indirecta), se elegirá la indirecta si la iniciativa de la declaración de incumplimiento proviene de un interesado, salvo urgente necesidad pública de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o destinarlos a «Viviendas protegidas» u otros usos de interés social.

78.2. Sólo se aplicará como Sistema sustitutivo el de Cooperación si iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan el Sistema de Expropiación, se suscribe Convenio con los propietarios que representen más de la mitad de la superficie, que garantice la viabilidad de la ejecución.

Artículo 79. Proyectos de Reparcelación.

79.1. La aprobación definitiva de Proyectos de Reparcelación será previa a los de Urbanización. Aquellos incluirán como fincas de la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución, las que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas.

79.2. Su aprobación podrá rechazarse justificadamente si la localización de Aprovechamientos Urbanísticos pertenecientes al Ayuntamiento se realiza en posiciones marginales o parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines del Patrimonio Municipal del Suelo, o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los usos y tipologías de la Unidad.

79.3. Si lo establece el Plan, y no se lleva a efecto, el Proyecto de Reparcelación preverá el abono de gastos para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

Artículo 80. Gastos de urbanización en actuaciones sistémicas.

80.1. Los gastos a financiar por quienes hayan de materializar su derecho al Aprovechamiento Urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden los necesarios para el desarrollo urbanístico integral de la actuación, de modo que quede

integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente:

a) Costes de obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado urbano, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, previstos en planes y proyectos, sean de interés para la Unidad de Ejecución.

b) Costes necesarios para que la actuación urbanística se conecte a las redes generales viarias, de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación, según lo previsto en Planes y Proyectos de Urbanización.

c) Las indemnizaciones por derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes.

d) El coste generado por la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización, y los que exijan las operaciones equidistributivas (levantamientos topográficos, análisis de estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.).

e) Los gastos administrativos y de gestión del Sistema.

80.2. Tales gastos, si benefician directamente a más de una Unidad de Ejecución, se distribuirán proporcional y equitativamente.

80.3. En suelo Urbanizable los gastos incorporarán, además, la parte proporcional correspondiente a los Sectores sobre participación en la financiación de las obras de los Sistemas Generales previstos, garantizando la integración de los Sectores en la malla urbana y su funcionalidad, al quedar cubiertas las demandas que generan la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en este suelo, en los términos previstos por el Plan.

80.4. Se considerarán gastos de urbanización incluidos en la Unidad de Ejecución los de las obras de adaptación de viarios limítrofes, aun situados fuera del área.

CAPÍTULO 14

Actuaciones asistemáticas

Artículo 81. Excepciones a la ejecución sistemática.

81.1. Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los supuestos de ejecución de Sistemas Generales no incluidos en Unidad de Ejecución y la edificación de solares del suelo Urbano Consolidado.

81.2. Podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de Sistemas Generales o locales incluidas en una Unidad de Ejecución o Sector de suelo Urbanizable, sin la aprobación de instrumentos de desarrollo, si resulta urgente su materialización.

Artículo 82. Actuaciones urbanizadoras no integradas.

Si no se prevé en el planeamiento ni se efectúa por el Ayuntamiento delimitación de Unidades de Ejecución, la actividad de ejecución urbanística se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, en cuyo caso el suelo para dotaciones se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria, cesión gratuita según Convenio Urbanístico, expropiación, compra o permuta.

Artículo 83. Contribuciones especiales.

El coste de expropiación de bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal se precisen para ejecutar Sistemas Generales o sus elementos, no incorporados a Unidad de Ejecución, y obras de urbanización o establecimiento y ampliación de servicios públicos, si no resulta posible afrontar su coste mediante instrumentos de reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá repercutirse sobre los

especialmente beneficiados, mediante contribuciones especiales, por el procedimiento establecido en la legislación local.

CAPÍTULO 15

Expropiación forzosa

Artículo 84. Expropiación por razón urbanística.

84.1. La Expropiación se aplicará:

1.º Si se establece como Sistema de Actuación en una Unidad de Ejecución.

2.º Para adquirir suelo para Sistemas Generales y dotaciones públicas locales no incluidas en Unidad de Ejecución.

3.º Para adquirir anticipadamente terrenos para dotaciones públicas incluidos en Unidades de Ejecución en caso de necesidad urgente.

4.º Para adquirir bienes a incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo.

5.º Para obtener terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de «Viviendas Protegidas» y otros usos declarados de interés social.

6.º Si se incumple la función social de la propiedad, por actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación, constitutivos de infracción urbanística grave, inobservancia de plazos para formulación, tramitación y ejecución del planeamiento e inobservancia de deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de inmuebles.

7.º Por la previsión obligatoria, por el planeamiento de la adaptación al mismo de edificios «fuera de ordenación integral», al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

8.º Por incumplir el deber de edificar, a los inmuebles en situación de ejecución por sustitución.

9.º Para ejecutar proyectos de obras públicas ordinarias aprobados, en los terrenos necesarios para ello.

10.º En los demás casos previstos por la ley.

84.2. En las Expropiaciones urbanísticas la Administración urbanística actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

CAPÍTULO 16

Ejecución urbanística de las dotaciones

Artículo 85. Obtención del suelo de dotaciones.

85.1. El suelo para dotaciones se obtiene, si están incluidas o adscritas a Sectores o Unidades de Ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos para el desarrollo de la ejecución, así como por Expropiación u Ocupación Directa. En los restantes supuestos, por Expropiación u Ocupación directa.

85.2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento, conjuntamente con las restantes de urbanización, en el Sistema de Actuación establecido, o como obras públicas ordinarias.

Artículo 86. Ocupación y expropiación de terrenos destinados a dotaciones.

86.1. La Expropiación u Ocupación Directa de terrenos destinados a dotaciones no incluidas o adscritas a un Sector o Unidad de Ejecución tendrá lugar en los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo, el procedimiento de Expropiación se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento al propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses sin que la incoación se produzca.

86.2. En 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, por la superficie expropiada.

86.3. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante Ocupación Directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una Unidad de Ejecución con exceso de Aprovechamiento Urbanístico Objetivo. Se requerirá determinación del Aprovechamiento Urbanístico que corresponda al propietario afectado y la Unidad de Ejecución donde deba hacerse efectivo.

Artículo 87. Adscripción de terrenos dotacionales en Unidades de Ejecución excedentarias.

87.1. Los Sectores de suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado a los que el Plan fije Aprovechamiento Objetivo superior al Medio del Área de Reparto en que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de Aprovechamiento, las superficies de Sistemas Generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro correspondiente. La adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que, perteneciendo al Área de Reparto, se excluyen de los ámbitos de los Sectores. No se realiza adscripción si los Sistemas Generales son interiores a los Sectores, obteniéndose gratuitamente, consecuencia de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

87.2. Si el planeamiento de ordenación detallada establece una división en diversas Unidades de Ejecución que cuenta con excesos de aprovechamientos, se especificará el exceso atribuida a cada Unidad, de forma proporcional a los Aprovechamientos Objetivos de cada una.

Artículo 88. Derechos y deberes de propietarios.

Terrenos dotacionales en Áreas de Reparto excluidos de Unidades de Ejecución.

88.1. Los propietarios de terrenos sin Aprovechamiento Objetivo destinados a Sistemas Generales o dotaciones adscritas al suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable que no se incluyan en Unidades de Ejecución, serán compensados, si no son objeto de Expropiación, mediante Ocupación Directa o Acuerdo de adjudicación de su Aprovechamiento Subjetivo en las Unidades de Ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de Aprovechamiento respecto al Medio. A estos propietarios se les compensará en el procedimiento de Reparcelación de la Unidad de Ejecución con el Aprovechamiento Objetivo resultante de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa (90,00) % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

88.2. Los propietarios referidos formarán parte de la comunidad reparcelaria en la Unidad de Ejecución donde hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de ocupación de sus terrenos por el Ayuntamiento, quedando obligados a abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas adjudicadas.

CAPÍTULO 17

Intervención de los actos de edificación

Artículo 89. Potestades administrativas en materia preventiva y disciplinaria.

La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante las potestades de intervención preventiva (actos de edificación, construcción y uso del suelo, incluidos subsuelo y vuelo, en las formas dispuestas en la Ley), inspección (de la ejecución de los actos antes citados), protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 90. Legitimación de los actos de uso y edificación.

90.1. Los actos de edificación en parcelas que tengan condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propieta-

rios o titulares de derechos suficientes, previa obtención de las licencias correspondientes.

90.2. La legítima ejecución de actos de parcelación, urbanización, edificación, instalación, y cualquier actuación o uso objetivo del suelo, salvo excepciones legales, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) Vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actuación.
- b) Cumplimiento de deberes urbanísticos exigidos conforme a la clase de suelo.
- c) Cobertura en Proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- d) Obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 91. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

91.1. La intervención municipal del suelo es de ejercicio inexcusable y se lleva a cabo mediante otorgamiento de licencias, autorizaciones, órdenes de ejecución y la inspección técnica y urbanística.

91.2. Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- a) Construcción de edificaciones e implantación de actividades e instalaciones de toda clase y uso.
- b) Ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o actividades.
- c) Modificación o reforma que afecte a la estructura de edificios, instalaciones e industrias.
- d) Modificación del espacio exterior de edificios, instalaciones y actividades.
- e) Modificación de la disposición interior de edificios, instalaciones y actividades.
- f) Obras y usos provisionales.
- g) Instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, telefonía, etc., subterráneos o aéreas (postes, casetas, buzones, cabinas, etc.), excepto contenidas en Proyectos de Urbanización u Obras, aprobados.
- h) Parcelaciones urbanísticas, salvo contenidas en Proyectos de Reparcelación aprobados o no sujetas a licencia.
- i) Movimiento de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo incluidas en Proyectos de Urbanización o Edificación aprobados.
- j) Primera utilización u ocupación de edificios, locales, actividades e instalaciones.
- k) Uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones, acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas.
- l) Modificación total o parcial del uso de los edificios, actividades, viviendas, locales, maquinaria e instalaciones.
- m) Demolición total o parcial de construcciones, salvo declaración de ruina inminente, y vertido de sus escombros.
- n) Instalaciones subterráneas de estacionamientos, actividades, servicios públicos o cualquier uso del subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
- o) Corta de árboles, roza y descepe.
- p) Cerramientos de solares, fincas o terrenos, u obras provisionales con frente a una vía pública, e instalación de grúas-torre.
- q) Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y utilización de sistemas publicitarios acústicos o aéreos en el término municipal.
- r) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc.).

Artículo 92. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

92.1. La sujeción a licencia alcanza a las actividades del artículo anterior promovidas por Administraciones supramunicipales y entidades públicas adscritas, y las que afecten al dominio público o zonas de influencia o servidumbre aérea, viaria, de protección histórico-artística, etc., que precisen autorización del órgano administrativo competente. Asimismo alcanza a las actividades a realizar por particulares en dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión del titular.

92.2. Se exceptúan los actos de ejecución, realización o desarrollo de obras públicas ordinarias de actuaciones urbanizadoras no integradas, la implantación de infraestructuras y servicios (si la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística), y las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales. En tales casos los proyectos se remitirán al Ayuntamiento para consulta y concertación de contenidos por plazo no inferior al mes, obligando tal concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos. Acordados los términos de la ejecución, el inicio de las actuaciones o la implantación de los usos se comunicará con carácter previo.

92.3. También se exceptúan los actos promovidos por una Administración Pública si concurre excepcional o urgente interés público. La Administración promotora acordará su remisión al Ayuntamiento que, en un mes comunicará su conformidad o no con el planeamiento. Si la actuación es promovida por la Administración autonómica o entidades adscritas o dependientes, caso de disconformidad, se remitirá a la Consejería competente en Urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, la eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre su procedencia. El acuerdo estimatorio, que posibilitará su ejecución, obligará a iniciar el procedimiento de Innovación del planeamiento.

Artículo 93. Actos sin licencia.

93.1. Las actuaciones sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones darán lugar a medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria, según la legislación vigente.

93.2. Las obras de urbanización, construcción o derribo efectuadas en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios municipales, salvo que se exija proyecto, estarán exentas de licencia, pero exigen comunicación previa.

Artículo 94. Régimen de las licencias.

94.1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán invocarse por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

94.2. Su otorgamiento no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad por daños o perjuicios ocasionados por las actividades realizadas en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, sin alterar las situaciones jurídicas privadas entre éste y otros.

94.3. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a la legislación de Régimen Local, las presentes Normas y las Ordenanzas Municipales sobre Licencias Urbanísticas que puedan promulgarse.

Artículo 95. Vigencia de las licencias.

95.1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin indemnización, si las actuaciones amparadas no se inician y prosiguen a ritmo normal en el plazo establecido, que no excederá de doce meses, salvo plazos menores que puedan imponerse a actuaciones de obra menor.

95.2. Las licencias determinarán el plazo en que deben concluirse las actuaciones amparadas, atendiendo a su naturaleza, etapas y entidad. Podrán concederse prórrogas con análogos criterios. Dicho plazo se contará desde la notificación de su iniciación.

Artículo 96. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

96.1. En actuaciones que afecten a bienes inmuebles protegidos por la legislación de protección del patrimonio histórico o sus entornos, será necesaria previa autorización de los órganos competentes autonómicos en materia de Cultura.

96.2. Los Proyectos que afecten a elementos de un conjunto de edificios declarado o incoado B.I.C., se redactarán acordes con las instrucciones de presentación aprobadas por la Consejería de Cultura.

Artículo 97. Prescripciones a observar en la ejecución de las obras.

97.1. Durante la ejecución de las obras se cumplirá lo siguiente:

a) Construcción del correspondiente vado, si la obra exige paso de vehículos por la acera.

b) Conservación, si es posible, del vado y acera correspondiente a la finca.

c) Mantenimiento en buen estado de conservación del vallado y los elementos de precaución.

d) Cumplimiento de las normas sobre horario de trabajos, carga y descarga, homologación de maquinaria, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía establecidas por el Ayuntamiento.

e) Instalación en lugar fijo y visible, de cartel de identificación de la obra, según modelo que pueda aprobar el Ayuntamiento.

f) Cumplimiento de las disposiciones sobre protección acústica.

97.2. En obra se contará a disposición de la inspección municipal del documento de concesión de licencia, un ejemplar del Proyecto aprobado, diligenciado, el documento acreditativo de comunicación de dirección facultativa y, en su caso, copia del plano de señalamiento de alineaciones y rasantes.

97.3. El Ayuntamiento, al decretar suspensión o cierre de actuaciones en curso, podrá colocar en lugar visible cartel expresivo de la resolución municipal adoptada, que deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución.

97.4. El promotor reparará o indemnizará los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, mobiliario urbano y jardinería. A efectos de garantizar tal deber el Ayuntamiento determinará la cantidad que el solicitante depositará o garantizará, para atender los gastos previsibles, por cantidad mínima de la mitad del coste de implantación de los servicios de ejecución de las obras de urbanización según proyecto presentado.

TÍTULO V

POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO 18

Disposiciones generales

Artículo 98. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

98.1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda en el marco del Plan: la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo, la sustitución del Sistema de Compensación por el de Expropiación si no se cumplen los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos y la

sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

98.2. Sin perjuicio de la concurrencia de instrumentos de política de suelo a los objetivos de política de vivienda, constituyen sus instrumentos específicos: expropiación para obtener terrenos destinados en el planeamiento a «Viviendas Protegidas», delimitación de reservas de suelo para ampliar el Patrimonio Municipal del Suelo; y establecimiento de la calificación urbanística «Viviendas Protegidas».

Artículo 99. Patrimonio Municipal del Suelo.

99.1. El Ayuntamiento de La Algaba podrá crear el Patrimonio Municipal de Suelo, como instrumento básico de la política municipal de suelo, y que destinará a:

- a) Adquirir suelo destinado a «Viviendas Protegidas».
- b) Posibilitar la ejecución de actuaciones públicas.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo incidiendo en los precios y garantizando suelo suficiente para «Viviendas Protegidas» y usos de interés social.
- d) Contribuir a la proteger el suelo No Urbanizable y cumplir sus funciones estratégicas territoriales.
- e) Fomentar actuaciones privadas previstas en el planeamiento, de mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o edificaciones de la ciudad consolidada.
- f) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

99.2. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende las facultades para cumplir los fines previstos. El Ayuntamiento podrá usar toda forma de gestión legalmente prevista para ejecutar el planeamiento.

99.3. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros, los siguientes terrenos y recursos:

- a) Los obtenidos en virtud de cesiones por participación de la Administración en el Aprovechamiento urbanístico o Convenios Urbanísticos.
- b) Los adquiridos con ingresos derivados de sustituir tales cesiones con pagos en metálico.
- c) Los adquiridos por el Ayuntamiento por cualquier título, para su incorporarlos al mismo, y aquellos consecuencia de derechos de tanteo y retracto previstos en la legislación urbanística.
- d) Los Ingresos obtenidos en virtud de prestación compensatoria por autorizar actuaciones de interés social en suelo No Urbanizable.
- e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
- f) Los ingresos por multas por infracciones urbanísticas.
- g) Los recursos derivados de su gestión y bienes adquiridos con la aplicación de ellos.

Artículo 100. Instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

100.1. Son instrumentos para ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo la determinación del Sistema de Expropiación en Unidades de Ejecución de suelos Urbano No Consolidado o Urbanizable, la expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad y la delimitación de reservas de terrenos para tal fin en cualquier clase de suelo.

100.2. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para ampliar el Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse en cualquier zona de suelo Urbanizable No Sectorizado, Sectores de suelo Urbanizable donde no se haya establecido Sistema de Actuación y suelo No Urbanizable, para cumplir las previsiones de la legislación urbanística.

Artículo 101. Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

101.1. El destino de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo incorporados al proceso urbanizador y edificatorio se

realizará conforme a su calificación urbanística y la regulación de este artículo.

101.2. Si la calificación urbanística es «Vivienda Protegida», el destino será el establecido en estas Normas para tal caso. Si el uso admitido por el Plan es el genérico residencial, los terrenos del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán a «Viviendas Protegidas» y, de forma excepcional y justificada, a otras viviendas no sujetas a protección.

101.3. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos se destinarán preferentemente a usos de interés público si las determinaciones urbanísticas lo permiten. Se consideran de interés público los productivos relacionados con las industrias agroalimentarias, el hospedaje, los equipamientos privados, los usos declarados de interés público por disposición normativa y los declarados de interés público por el Ayuntamiento mediante Ordenanza específica. En tal supuesto, no siendo posible destinarlos a los usos referidos, podrán destinarse a cualquiera admitido por el planeamiento, si resulta conveniente para su ejecución, redundando en una mejor gestión del patrimonio público y se declara en Acuerdo específico por el Ayuntamiento, por su interés público o social.

CAPÍTULO 19

Determinaciones para garantizar suelo para viviendas protegidas

Artículo 102. Carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales la calificación urbanística pormenorizada «Vivienda Protegida» y su distribución cuantitativa en cada Sector de uso residencial.

Artículo 103. Calificación «Viviendas Protegidas».

La calificación «Viviendas Protegidas» sólo permite el uso de dichas viviendas, de acuerdo con las definiciones contenidas en la Ley autonómica 13/2005, de 11 de noviembre, y su desarrollo reglamentario.

Artículo 104. Instrumentos de ordenación para ubicación de «Viviendas Protegidas».

104.1. La ubicación de «Viviendas Protegidas» en cada Sector no integra la ordenación estructural, y será determinada por los instrumentos de planeamiento desarrollo.

104.2. Podrán formularse Planes Especiales para establecer en suelo Urbano la calificación «Viviendas Protegidas».

Artículo 105. Cómputo de la reserva mínima de «Viviendas Protegidas».

105.1. La edificabilidad y el número o porcentaje de «Viviendas Protegidas» establecida por el Plan en los Sectores y Áreas de Reforma Interior tendrá carácter mínimo.

105.2. Como medida de fomento, se establece que el número máximo de viviendas establecido en la ficha de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo del 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, debiendo destinarse la totalidad del incremento a ampliar la reserva de viviendas protegidas. Esta medida no se aplicará cuando su aplicación conlleve superar la densidad máxima legalmente establecida por el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, en ningún caso, la aplicación de esta medida generará un incremento superior al 5% de la edificabilidad atribuida por el Plan al uso residencial.

105.3. De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, conforme al artículo 10.1.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no establece como obligatoria, sino como potestativa la reserva del treinta (30,00) % de la edificabilidad con calificación «Vivienda Protegida» en zonas de suelo Urbano No Consolidado con uso residencial cuando el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a las diez. En

estos casos, si no se materializa la calificación como «Vivienda Protegida» se genera un exceso de Aprovechamiento Objetivo que corresponde a la Administración con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 106. El Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento de La Algaba podrá crear su Patrimonio Municipal de Suelo conforme a la legislación urbanística. En tal caso, se aplicarán las determinaciones del artículo siguiente.

Artículo 107. La calificación «Viviendas Protegidas» y el Patrimonio Municipal de Suelo.

Los Aprovechamientos Urbanísticos correspondientes al Ayuntamiento en Sectores con uso característico residencial se materializarán, preferentemente, en parcelas calificadas para «Viviendas Protegidas», debiendo el Proyecto de Reparcelación aplicar el oportuno coeficiente de ponderación.

TÍTULO VI

CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 20

Determinaciones generales sobre la asignación de los usos

Artículo 108. Tipología de usos.

108.1. Uso global es el destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial, susceptible de ser desarrollado en pormenorizados por el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

108.2. Uso pormenorizado es el destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta, no susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

Artículo 109. Asignación de usos según el destino urbanístico de los terrenos.

109.1. En suelo Urbano se realiza con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas, según las condiciones de estas Normas, salvo cuando la ordenación se remita a planeamiento de desarrollo o incorporado, en cuyo caso dicho planeamiento contendrá la asignación pormenorizada.

109.2. En suelo Urbanizable Ordenado, se realiza con carácter global para cada zona y pormenorizadamente para las parcelas.

109.3. En suelo Urbanizable Sectorizado, se realiza con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen.

109.4. En suelo Urbanizable No Sectorizado se señalan sólo usos incompatibles con la estructura general de la ordenación y los asignados para las restantes clases de suelo.

109.5. En suelo No Urbanizable el Plan establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en este suelo.

Artículo 110. Usos Globales.

110.1. El Plan establece los siguientes Usos Globales: Residencial, Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario.

110.2. La asignación por el Plan de usos globales a una zona permite la implantación como dominante de los pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el planeamiento, y de otros usos pormenorizados ajenos al dominante, declarados compatibles en las normas de zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

Artículo 111. Usos pormenorizados.

111.1. A efectos de calificación urbanística pormenorizada, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

USO GLOBAL		USOS PORMENORIZADOS			
1.1	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	LIBRE	PROTEGIDA	
1.2		BIFAMILIAR			
1.3		PLURIFAMILIAR			
2.1.1	INDUSTRIAL	INDUSTRIA	TALLER DEL AUTOMÓVIL	MANUFACTURERA	
2.1.2				PEQUEÑA INDUSTRIA	
2.1.2.1				MECÁNICA	
2.1.3.1				ELECTRICIDAD	
2.1.3.2				CARROCERÍA	
2.1.3.3				PINTURA	
2.1.2.4				VEHÍCULOS DE DOS RUEDAS	
2.1.2.5				GENÉRICOS	
2.2				ALMACENAJE	
2.3				TÉCNOLOGÍA INDUSTRIAL	
3.1.1.1	TERCIARIO	SERVICIOS TERCARIOS	COMERCIO MINORISTA	PEQUEÑO COMERCIO	
3.1.1.2				MEDIANO COMERCIO	
3.1.1.3				AGRUPACIÓN COMERCIAL	
3.1.1.4				GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	
3.1.2				COMERCIO MAYORISTA	
3.1.3				SERVICIOS PERSONALES	
3.1.4				OFICINAS	
3.1.5				HOSPEDAJE	
3.1.6				ESTACIÓN DE SERVICIO	
3.1.2.1				GARAJE	PÚBLICO
3.1.2.2		PRIVADO			
3.1.2.3		MIXTO			
3.1.3		ESTACIONAMIENTO			
3.1.4		AGRUPACIÓN TERCARIA			
3.2.1	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS			GENÉRICOS	
3.2.2				ESPECIALES	
3.3.1	ACTIVIDADES RECREATIVAS			GENÉRICAS	
3.3.2				ESPECIALES	
3.3.3				DEPORTIVAS	
3.3.4.1				HOSTELERÍA	GENÉRICA
3.3.4.2					ESPECIAL Y ESPARCIMIENTO
3.3.6				CULTURALES	
4.1.1				DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
4.1.2	DEPORTIVO				
4.1.3.1		SANITARIO			
4.1.3.2		ASISTENCIAL			
4.1.3.3		SOCIO-CULTURAL			
4.1.3.4		RELIGIOSO			
4.1.3.5		ADMINISTRATIVO			
4.1.3.6		SERVICIOS URBANOS			
4.1.3.7		FUNERARIO			
5		INFRAESTRUCTURAS URBANAS			
6		VIARIO			
7.1	ESPACIO LIBRE			ZONA VERDE	
7.2				JARDÍN PÚBLICO	
8.1	AGROPECUARIO			AGRÍCOLA	
8.2				PECUARIO	

111.2. El uso pormenorizado puede ser principal (implantación predominante o mayoritaria asignada por el planeamiento al Sector) o compatible (implantación autorizable con el principal, sin perder sus características propias, en las condiciones establecidas por el planeamiento).

111.3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos (ocupan toda la parcela o edificación, al permitirlo el planeamiento o exigirlo el mismo, por calificación expresa o aplicación de condiciones particulares de zona) y no exclusivos (ocupan parte de la parcela o edificación en que desarrolla).

111.4. Cualquier uso pormenorizado no incluido en la Tabla de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares del funcionalmente más semejante.

Artículo 112. Uso prohibido.

112.1. Es aquel cuya implantación se excluye por el planeamiento, al imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación en un ámbito territorial.

112.2. Son usos prohibidos: los que no sean el principal o los permitidos en la zona; los permitidos, si incumplen las condiciones impuestas por el planeamiento; y los así conceptuados por dicho planeamiento u otras disposiciones generales.

Artículo 113. Usos públicos y privados.

113.1. Son usos públicos los desarrollados por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

113.2. Son usos privados los desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, a título lucrativo o gratuito.

CAPÍTULO 21

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 114. Actividades permitidas y condiciones de la edificación.

114.1. Sólo podrán instalarse en las diferentes clases de suelo actividades que, por su naturaleza o aplicación de medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles por las normas sectoriales aplicables.

114.2. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean calificación específica Industrial quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- Actividades industriales y explotaciones ganaderas incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Actividades incluidas en los epígrafes 2, 3, 4, 5, 6, 10, 13.8, 13.10, 13.15, 13.16, 13.17 y 13.18 del Anexo I de la referida Ley 7/2007.

- Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire.

114.3. En suelos urbanos y urbanizables con calificación específica Industrial, los instrumentos de ordenación establecerán su regulación pormenorizada de usos en las zonas colindantes con suelos residenciales, de manera que se garantice la compatibilidad entre los usos industriales y las viviendas del entorno. Los planes de desarrollo afectados localizarán preferentemente la dotación de espacios libres locales configurando franjas separadoras entre ambos usos. Este criterio también regirá en el caso de implantarse industrias particularmente peligrosas, para separarlas del resto de las actividades industriales previstas en el Sector.

114.4. Además de las condiciones generales señaladas a cada uso, cumplirán, si procede, las generales de la edificación y su entorno, las derivadas de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre y las que procedan de acuerdo con la legislación sectorial que les afecte.

Artículo 115. Usos en sótanos.

En sótanos sólo podrán establecerse instalaciones al servicio de la edificación, Garajes, Almacenes y, sólo en el primer sótano, la prolongación de los usos no residenciales implantados sobre rasante, en el mismo local y con accesos comunes.

Artículo 116. Diferentes usos en un edificio o local.

116.1. Si en un local se desarrollan dos o más actividades, cada una cumplirá las condiciones que le sean exigibles; en casos dudosos, para establecer las que correspondieran al local que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil. El uso residencial no podrá desarrollarse en el mismo espacio o local que otro diferente, salvo para despacho profesional del titular de la vivienda, talleres artesanales domésticos que no precisen inscripción en el Registro de Es-

tablecimientos Industriales y se desarrollen de forma personal por el morador, o si se requiere espacio para el alojamiento de empleados o agentes del servicio.

116.2. Si se exige para usos en plantas contiguas su conexión, se entenderá resuelta si se comunican directamente mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por las normas aplicables. Dicha conexión deberá realizarse por medios personales, sin ayuda de maquinaria, que sólo podrá ser complementaria.

116.3. Si se admiten usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en plantas superiores a la primera, los locales tendrán acceso independiente desde el exterior, y en ningún caso se admitirán usos industriales o terciarios sobre viviendas, excepto los usos pormenorizados «Tecnología Industrial Tipo I», «Servicios personales» y «Oficinas».

Artículo 117. Dotación de estacionamientos.

117.1. La dotación mínima de estacionamientos será la establecida en estas Normas en cada uso. No será obligatoria si el número de plazas resultantes es igual o inferior a ocho, o las edificaciones están en calles de menos de seis (6,00) m de latitud.

117.2. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal intenso, lo que implicará eximente de dotación de estacionamientos. También podrá eximir de la obligatoriedad de estacionamientos, reducirla o aceptar otras soluciones, si concurren circunstancias que desaconsejan la aplicación de los estándares de dotación, por las características del edificio, condiciones particulares del uso, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso, características del viario o la parcela, proximidad a puntos conflictivos de la ordenación vial, y similares. La exención requerirá informe que justifique la admisión del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación y medidas correctoras sustitutivas a cuenta del promotor.

CAPÍTULO 22

Uso residencial

Artículo 118. Definición y usos pormenorizados.

118.1. Tiene por finalidad el alojamiento permanente de personas configurando un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no parentesco. Se distinguen tres categorías:

a) Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas agrupadas, con accesos y elementos comunes, resolviendo en copropiedad o comunidad los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación e instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b) Vivienda bifamiliar: caso particular del anterior, cuando el número de viviendas es de dos.

c) Vivienda unifamiliar: situada en parcela independiente, edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacio libre de uso público. Constituye un régimen especial la vivienda unifamiliar adosada, configuración de parcelas unifamiliares en las que, en cada una se diferencian dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida.

- La superficie común resultante deberá tener continuidad física y se garantizarán las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Se garantizará, mediante el régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la restante que se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto.

118.2. La identificación de un Sector o Área con uso global residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, libre y protegida, en los porcentajes establecidos. Es vivienda libre la no obligado a ajustarse al régimen de «Vivienda Protegida». Las condiciones del uso pormenorizado «Vivienda Protegida» se ajustará a las disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda.

Artículo 119. Aplicación.

Las condiciones para el uso residencial serán de aplicación en actuaciones de nueva edificación, de reforma (en la parte y condiciones que les afecte) y en el resto de actuaciones, si su aplicación no supone desviación importante de sus objetivos.

Artículo 120. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

120.1. Las viviendas cumplirán, además de estas Normas, las exigencias dimensionales mínimas básicas establecidas en la legislación sobre Viviendas Protegidas; en todo caso dispondrán al menos de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo con inodoro, lavabo y ducha y dormitorio principal o dos sencillos.

120.2. Si las condiciones de zona no lo impiden, pondrán disponerse apartamentos compuestos por estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y cuarto de baño completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a treinta (30,00) m². A los efectos del cumplimiento de la determinación del número máximo de viviendas fijado en las fichas, se computarán cada tres apartamentos como dos viviendas, siempre que aquéllos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) El número máximo de dormitorios será igual o menor de dos (2) y su superficie útil será menor o igual a sesenta (60,00) m².

b) El cómputo se aplicará sobre un máximo del 30% del número total de viviendas definido en la ficha correspondiente del área o sector.

c) La aplicación efectiva de este artículo deberá materializarse necesariamente antes de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución.

Artículo 121. Viviendas exteriores.

121.1. Las piezas habitables de las viviendas tendrán huecos a espacio abierto o patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

121.2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar o bifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno.

Artículo 122. Viviendas interiores.

Salvo que las condiciones de zona lo prohibieran, se permitirán viviendas interiores, si sus piezas habitables tienen huecos a espacio abierto o patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos piezas tienen huecos sobre patios víveros, salvo viviendas de

un dormitorio o apartamentos, donde bastará un hueco en la pieza principal.

Artículo 123. Altura de techos.

La altura libre mínima será doscientos cincuenta (250,00) cm, al menos en el setenta y cinco por ciento de la superficie útil, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220,00) cm en el resto. En viviendas unifamiliares y bifamiliares de dos o más niveles, se podrán mantener alturas inferiores hasta en el cincuenta por ciento de la superficie útil, con un mínimo de doscientos veinte (220,00) cm.

Artículo 124. Accesos comunes a las viviendas.

124.1. En edificios bifamiliares y plurifamiliares se podrá acceder a cada vivienda desde el espacio público exterior, a través de espacios comunes.

124.2. En edificios de viviendas en que fuese obligado disponer ascensor, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 125. Dotación de estacionamientos.

125.1. Como mínimo se dispondrá un estacionamiento por cada cien (100,00) m² de edificación o fracción, y en todo caso, por vivienda o apartamento, salvo las excepciones consideradas en estas Normas.

125.2. Los estacionamientos en el espacio libre de parcela sólo podrán ocupar la mitad del mismo. El resto de dotación necesaria se ubicará en Garaje.

CAPÍTULO 23

Uso industrial

Sección 1.ª Definiciones

Artículo 126. Definición y usos pormenorizados.

126.1. Es uso Industrial tiene por finalidad operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independientemente de su tecnología.

126.2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Industria: Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales. Incluye funciones técnicas, económicas y otras ligadas al uso principal, como reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, sin venta directa al público. Se distinguen las siguientes categorías:

A.1. Industrias manufactureras:

A.1.1. Agroalimentarias: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

A.1.2. Textiles y del papel: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y contrachapados.

A.1.3. Relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

A.1.4. Complejos e instalaciones siderúrgicas: fundición, forja, estirado, laminación, trituration y calcificación de minerales metálicos.

A.1.5. Trabajo de metales: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

A.1.6. Construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

- A.1.7. Construcción y reparación de aviones y sus motores.
 A.1.8. Construcción de material ferroviario.
 A.1.9. Fabricación de vidrio.
 A.1.10. Fabricación de piensos compuestos.
 A.1.11. Aglomerado de corcho.
 A.1.12. Trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra.
 A.1.13. Fabricación de baldosas de terrazo, ladrillos, tejas, azulejos y productos cerámicos.
 A.1.14. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y fibras minerales artificiales.
 A.1.15. Talleres de géneros de punto y textiles.
 A.1.16. Tratamiento de pieles, cueros y tripas y relacionadas.
 A.1.17. Lavanderías industriales.
 A.1.18. Fabricación de madera y de muebles.
 A.1.19. Talleres de reparación de vehículos a motor y maquinaria de peso superior a 3.500 kg.
 A.1.20. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
 A.1.21. Desguace y almacenamiento de chatarra.
 A.1.22. El resto de actividades de uso industrial, no relacionada anteriormente, e incluido en algún régimen específico de protección medioambiental.
 A.1.23. Comercio industrial: comercio minorista o mayorista de productos químicos, pirotécnicos, explosivos o inflamables con carga de fuego superior a doscientas (200,00) Mcal/m².
 A.2. Pequeña industria:
 A.2.1. Talleres de reparaciones eléctricas.
 A.2.2. Talleres de carpintería de madera.
 A.2.3. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, para restaurarlos o modificarlos, sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir venta directa al público. Se incluye también la prestación de servicios directos a los usuarios, como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 A.2.4. Producción artesanal y oficios artísticos: su función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
 A.2.5. Producción varia: el resto de uso industriales no considerados anteriormente.
 A.3. Taller del automóvil:
 A.3.1. De mecánica: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg, que conlleven trabajos de reparación, sustitución, instalación y reforma de los sistemas mecánicos (excluyendo equipos eléctricos, carrocería y accesorios)
 A.3.2. De electricidad: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg, que conlleven trabajos de reparación, sustitución, instalación y reforma de equipos y componentes eléctricos y electrónicos.
 A.3.3. De carrocería: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg, que conlleven trabajos de todo tipo (excepto pintura), de carrocería, guarnicionería, acondicionamiento y embellecimiento.
 A.3.4. De pintura: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg, que conlleven trabajos de revestimiento, pintura y acabado de carrocerías.
 A.3.5. Genéricos: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg, donde se realizan trabajos no relacionados anteriormente, tales como lavado y engrase, neumáticos, instalación de auto-radios, cristales, etc.
 A.3.6. De vehículos de dos ruedas: realización de tareas sobre automóviles de menos de cuatro ruedas, tales como motocicletas, ciclomotores, triciclos y bicicletas.
 2. Almacenaje: Actividades independientes cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías para suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, todo almacenamiento sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Además de las limi-

taciones de uso contenidas en estas normas, se aplicarán las prohibiciones que, sobre almacenes de determinados productos ubicados en plantas bajas de edificios residenciales se incluyen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, haciéndose extensiva la prohibición a cualquier planta de edificios de viviendas.

3. Tecnología industrial: Comprende actividades fundamentalmente basadas en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, cálculo y proceso de datos y, en general, la investigación, el desarrollo y la innovación.

126.3. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos: Tipo I (superficie construida menor o igual a trescientos (300,00) m²) y Tipo II (Superficie construida superior a trescientos (300,00) m²).

Artículo 127. Aplicación.

127.1. Las condiciones del uso industrial serán de aplicación en edificios o construcciones de nueva edificación y reforma, en la parte y condiciones que les afecten, así como en el resto de actuaciones cuando no represente desviación importante de su objeto.

127.2. Estas Normas y las Ordenanzas y regulaciones que se promulguen sobre usos industriales y protección medioambiental, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para instalaciones de nueva edificación o reforma como para instaladas cuyas emisiones sobrepasen los límites fijados.

Sección 2.ª Condiciones generales de los usos industriales

Artículo 128. Exigencias derivadas de las normas medioambientales.

128.1. La implantación de cualquier actividad industrial queda condicionada al previo cumplimiento de los procedimientos de prevención medioambiental correspondientes, de conformidad con la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

128.2. Los procedimientos de prevención medioambiental garantizarán que las actividades no alcancen los límites de emisión de contaminantes atmosféricos, cumpliendo asimismo los condicionantes de aislamiento acústico, contaminación del suelo, contaminación lumínica, vertidos y de gestión de residuos establecidos por las normas de protección medioambiental.

Artículo 129. Dimensiones de los locales.

A efectos de aplicar determinaciones sobre superficie destinada a la actividad productiva o almacenaje, ésta se entenderá como la suma de la edificada de los locales destinados específicamente a las mismas, excluyendo pasillos, aseos, vestuarios y similares.

Artículo 130. Circulación interior.

Las escaleras, rampas y pasos libres tendrán ancho no menor que la establecida por las normas sectoriales aplicables, y como mínimo un (1,00) m. Si se realizan operaciones de carga y descarga o se mezclan los tráfico peatonal y rodado, han de quedar debidamente señalizadas en el pavimento, mediante marcas viales adecuadas, las zonas exclusivamente peatonales, que en todo caso deberán disponerse para dirigir el acceso desde la entrada al establecimiento o a la parcela hasta las zonas de atención al público.

Artículo 131. Servicio de aseo.

131.1. Se dispondrán aseos, que contarán con inodoro, lavabo y (sólo si lo requiere el carácter de la actividad) ducha, por cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil

(1.000,00) m² de superficie o fracción superior a quinientos (500,00) m².

131.2. No se exigirán aseos si se proyectan edificaciones industriales como meros contenedores sin uso conocido. En este caso no se concederá licencia de ocupación hasta tanto se defina el uso y se garantice el cumplimiento de la dotación de aseos.

Artículo 132. Dotación de estacionamientos.

132.1. En actuaciones de nueva edificación se dispondrá como mínimo de una plaza de estacionamiento por cada doscientos (200,00) m² de superficie construida.

132.2. Si la superficie supera los mil (1.000,00) m², se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de al menos nueve (9,00) m de longitud por tres (3,00) m de ancho, para que pueda estacionar un camión.

Artículo 133. Condiciones del uso Industrial.

133.1. En zonas de uso global y determinado distinto al Industrial, el uso «Industria manufacturera» deberá estar permitido por las condiciones particulares de zona, estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo y pertenecer exclusivamente al Tipo I.

133.2. Los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso superior a tres mil quinientos (3.500,00) kg sólo se permitirán en zonas de uso global Industrial.

133.3. En zonas de uso global y determinado distinto al Industrial, los usos «Pequeña industria» y «Taller del automóvil» para poderse implantar, además de permitirlo las condiciones particulares de zona, se ubicarán en parcela independiente (como uso exclusivo) o en planta baja (complementariamente en sótano y entreplanta) de edificios con otros usos, perteneciendo exclusivamente al Tipo I, y disponiendo el acceso al local independiente de cualquier otro y directo desde la vía pública.

133.4. Los talleres de automóviles tendrán superficie construida mínima de setenta y cinco (75,00) m² y dispondrán de espacio interior, instaladas maquinaria y equipamiento, para albergar al menos una plaza de vehículo, señalizada en el pavimento (según las dimensiones establecidas para los estacionamientos), por cada veinticinco (25,00) m² de superficie útil del taller o fracción, para evitar la ocupación del espacio público con los automóviles en reparación o a su espera. En este sentido, tales vehículos no podrán situarse fuera del establecimiento o la parcela.

133.5. Los edificios y establecimientos destinados o susceptibles de alojar usos industriales se diseñarán para que, con sus puertas cerradas, dispongan de iluminación y ventilación natural en los términos exigidos por estas Normas.

Artículo 134. Condiciones del uso Tecnología Industrial.

Este uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen correspondiente al uso de «Oficinas», salvo para las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las relacionadas con la industrial medioambiental, que se regularán por las condiciones de la Pequeña Industria.

CAPÍTULO 24

Uso terciario

Sección 1.ª Definiciones

Artículo 135. Definición y usos pormenorizados.

135.1. El uso global Terciario tiene por prestar servicios comerciales (minorista o mayorista), servicios personales, información, administración, gestión, intermediación financiera y similares, el estacionamiento de vehículos, el alojamiento

temporal de personas, los espectáculos públicos y las actividades recreativas. Se excluye el comercio industrial.

135.2. A efectos de pormenorización y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

1. Servicios terciarios.

Actividades de ventas minorista y mayorista, servicios personales, oficinas, servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas y guarda y estacionamiento de vehículos. Se distinguen las siguientes categorías:

A.1. Comercio minorista: actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Se divide en:

A.1.1. Pequeño comercio: la actividad comercial tiene lugar en locales independientes de superficie de venta inferior o igual a trescientos (300,00) m².

A.1.2. Mediano comercio: la actividad comercial tiene lugar en locales independientes de superficie de venta superior a trescientos (300,00) m² y menor a la establecida legalmente para los Grandes Establecimientos Comerciales.

A.1.3. Agrupación comercial: conjunto de locales destinados a usos terciarios que comparten accesos, pasillos generales, instalaciones y servicios de aseo, en forma de pasajes comerciales, centros comerciales o similares.

A.1.4. Gran establecimiento comercial: actividades comerciales que adquieran dicha consideración de acuerdo con la legislación autonómica sobre la materia. Se incluyen los individuales y los colectivos.

A.2. Comercio mayorista: actividades relacionadas con el suministro a minoristas, sin servicio directo al consumidor final, mediante ventas al por mayor. Se divide en las siguientes categorías:

- Tipo I (superficie igual o menor de trescientos (300,00) m²).

- Tipo II (superficie superior a trescientos (300,00) m²).

A.3. Servicios personales: atención directa a clientes para servicios personales, incluidas las de carácter sanitario privadas que no se encuadren dentro del uso SIPS-Sanitario; se incluyen actividades como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, «piercing», consultas de medicina general y especializada de carácter privado, academias privadas, etc.

A.4. Oficinas: prestación de servicios administrativos privados, técnicos, financieros, de información u otros, realizados a empresas o particulares. Se incluyen actividades puras administrativas, funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades (industria, construcción, servicios, ...) que consuman espacio propio e independiente, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, turismo, banca, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, empresariales, etc., ajustadas a la definición, y las que cumplieren funciones análogas. Se incluyen los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales liberales tituladas que el usuario ejerce en su vivienda habitual, sin instalación de maquinaria electromecánica (salvo acondicionamiento de aire) ni aparatos de rayos X. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas.

A.5. Hospedaje: servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Para su definición las Normas se remiten, en general, a las vigentes normas sectoriales en la materia.

A.6. Estación de servicio: expendición al público combustibles hidrocarburos, pudiendo ofrecer otros servicios o suministros para vehículos.

A.7. Garaje: espacio destinado a la estancia de vehículos, que no ocupen directamente la superficie de la vía pública.

A.8. Estacionamiento: espacio destinado a la estancia de vehículos, ocupando directamente la superficie de la vía o lugares de uso público.

A.9. Agrupaciones Terciarias: conjunto funcionalmente unitario de todos o algunos de los usos pormenorizados de

servicios terciarios, espectáculos públicos y actividades recreativas.

2. Espectáculos públicos: funciones o distracciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Caso de que el referido Decreto se modifique y se altere sustancialmente la ordenación de usos aquí establecida, sin que la misma pueda adaptarse racionalmente a las nuevas determinaciones, seguirá aplicándose la clasificación establecida por el ahora vigente, debiendo modificarse los artículos afectados en la primera Innovación de planeamiento general que se realice tras dicha modificación. Se distinguen:

A.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría «Especiales»

A.2. Espectáculos Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.c), III.1.1.d), III.1.2.b), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4, III.1.5 y III.1.6 del Nomenclátor.

3. Actividades recreativas: conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Caso de que el referido Decreto se modifique será aplicable lo señalado al respecto para el uso Espectáculos Públicos. Se distinguen:

A.1. Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.

A.2. Actividades Recreativas Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.1.f), III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo III del Nomenclátor.

A.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del anexo III del Nomenclátor.

A.4. Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo III del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de «Hostelería especial».

A.5. Hostelería especial y esparcimiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.8.f) del Anexo III del Nomenclátor.

A.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del Anexo III del Nomenclátor.

Sección 2.ª Condiciones particulares usos terciarios comerciales minorista y mayorista

Artículo 136. Aplicación.

136.1. Las condiciones señaladas serán aplicables en actuaciones de nueva edificación, de reforma, en la parte y condiciones que les afecten, y en el resto si tal aplicación no representa desviación importante de su objeto.

136.2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en una zona la implantación de actividades comerciales, y especialmente comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y comidas preparadas, éstas pueden prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las normas vigentes sobre ruido y vibraciones.

Artículo 137. Dimensiones.

137.1. A efectos de aplicar las determinaciones que referidas a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá de acuerdo con la definición que se contenga en la legislación sectorial específica sobre la materia.

137.2. La superficie de venta no será menor de diez (10,00) m² ni servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda.

Artículo 138. Circulación interior.

En locales de la categoría «Pequeño y Mediano Comercio», los recorridos accesibles al público tendrán ancho mínimo de un (1,00) m y ciento veinte (120,00) cm en giros y cambios de dirección; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de igual ancho que el resto de los recorridos, o medios mecánicos adecuados.

Artículo 139. Ascensores.

Si el desnivel a salvar en el establecimiento supera ocho (8,00) m, se dispondrá un elevador por cada quinientos (500,00) m² de superficie de venta sobre esa altura, ajustado a las exigencias de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas si se prevé al menos uno que cumpla los requisitos indicados.

Artículo 140. Altura libre de piso.

140.1. En general la altura libre mínima será de doscientos setenta (270,00) cm. No obstante, se permitirá su reducción a doscientos cincuenta (250,00) cm en entreplantas, pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

140.2. En actividades a implantar en edificios existentes, cuando la altura libre suelo-forjado no alcance doscientos setenta (270,00) cm, se admitirá la altura que se disponga, sin que, como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las existentes en actividades anteriormente implantadas. En todo caso, la altura libre mínima ha de alcanzar doscientos cincuenta (250,00) cm, al exigirse dicho mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril (Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo), siempre que se cumplan las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidas en dicha norma (artículo A.2.1.º del Anexo I): 2,00 m²/persona y 10,00/m³ persona).

140.3. Si a la actividad considerada le es de aplicación una concreta norma sectorial, será admisible la altura mínima que señale la misma, aun siendo inferior a la señalada en estas Normas.

Artículo 141. Aseos.

141.1. El uso de comercio minorista, a excepción de lo señalado en el punto siguiente, dispondrá de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100,00) m², un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200,00) m² adicionales o fracción superior a cien (100,00), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos, en este caso, por sexos.

141.2. En usos de comercio mayorista y en los de comercio minorista para venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, el número de piezas de inodoros/lavabos será de una por cada doscientos (200,00) m² de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400,00) m² adicionales o fracción superior a doscientos (200,00) m².

141.3. Los núcleos de aseo no podrán comunicar directamente con zonas visitables por el público, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

141.4. Si el número de piezas de aseo resultantes es superior a la unidad y la actividad es de pública concurrencia, se aplicarán las exigencias de aseos adaptados que se contengan

en las normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas.

Artículo 142. Ordenación de la carga y descarga.

Si la superficie de venta supera mil quinientos (1.500,00) m² en «Comercio minorista» o la de exposición más almacenamiento mil (1.000,00) m² en «Comercio mayorista», se dispondrá en el local una dársena con altura libre mínima de trescientos veinte (320,00) cm, de dimensiones mínimas de siete (7,00) m de longitud y cuatro (4,00) de latitud que permita operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 143. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio minorista alimentario dispondrán de almacén o trastienda, debidamente acondicionados, para la conservación de los productos. Los de superficie de venta inferior a cincuenta (50,00) m² podrán sustituirlo por elementos frigoríficos adecuados.

Artículo 144. Dotación de estacionamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso, se dispondrá una plaza cada cien (100,00) m² de superficie de venta en el comercio minorista y una plaza por cada doscientos (200,00) m² de superficie de venta más almacenamiento en el comercio mayorista.

Artículo 145. Pasajes Comerciales.

Si las condiciones de zona autorizan el establecimiento de una Agrupación Comercial, se permitirán pasajes comerciales en planta baja, cuyo acceso para el público por ambos extremos tendrán latitud mínima de cuatro (4,00) m.

Sección 3.ª Condiciones del uso gran establecimiento comercial

Artículo 146. Condiciones de implantación.

146.1. No se permitirá la implantación de «Grandes Establecimientos Comerciales», hasta tanto se obtenga la preceptiva licencia comercial de la Administración autonómica. Si las Agrupaciones Terciarias adquieren consideración de «Gran Establecimiento Comercial de carácter colectivo», será también exigible tal requisito.

146.2. Subsidiariamente se aplicará las exigencias determinadas para el uso de «Comercio minorista».

146.3. Se dispondrá una plaza de estacionamiento cada veinticinco (25,00) m² de sala de exposición y venta.

146.4. Los espacios destinados a garajes y estacionamientos en estas actividades se regirán por las condiciones de los usos pormenorizados Garajes y Estacionamientos.

Sección 4.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas

Artículo 147. Dimensiones.

A efectos del cómputo de la superficie útil, ésta se entenderá como la suma de la útil de todos los locales donde se produce la actividad pura de oficina (espacios de trabajo y zonas de circulación), excluyéndose archivos, aseos, almacenes, etc.

Artículo 148. Accesos interiores y ascensores.

148.1. Los accesos a las oficinas desde espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120,00) cm.

148.2. Si el desnivel a salvar dentro del local es superior a ocho (8,00) m se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500,00) m² de superficie de uso de oficina sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas si las oficinas son de pública concurrencia o atención al público.

Artículo 149. Altura libre de piso.

149.1. La altura libre mínima será doscientos setenta (270,00) cm. No obstante, se permitirá reducir hasta doscientos cincuenta (250,00) cm en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará por encima y por debajo del forjado de entreplanta.

149.2. En actividades a implantar en edificios existentes donde la altura libre suelo-forjado no alcance doscientos setenta (270,00) cm, se admitirá la altura disponible, sin que, como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las existentes en actividades anteriormente implantadas. En todo caso, la altura libre mínima alcanzará doscientos cincuenta (250,00) cm, al exigirse dicho mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril («Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo»), si se cumplen las exigencias adicionales de superficie y volúmenes mínimos contenidas en tal norma (artículo A.2.1.º del Anexo I): 2,00 m²/persona y 10,00/m³ persona).

149.3. Si a la actividad le es de aplicación una concreta norma sectorial, será admisible la altura mínima que ésta señala, aun siendo inferior a la indicada en estas Normas.

Artículo 150. Aseos.

150.1. Los usos de oficina dispondrán hasta cien (100,00) m², un inodoro y un lavabo y por cada doscientos (200,00) m² más o fracción superior a cien (100,00) m², se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, por sexos. En ningún caso comunicarán directamente con zonas de público o estancia de trabajadores, debiendo instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

150.2. En edificios que acojan varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

150.3. Si el número de piezas de aseo resultantes de cada tipo supera la unidad y la actividad es de pública concurrencia, se aplicarán las exigencias de aseos adaptados que se contengan en las normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas.

Artículo 151. Dotación de estacionamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma cuando el uso inicial fuese el residencial, se dispondrá una plaza cada cien (100,00) m² de edificación.

Artículo 152. Despachos profesionales domésticos.

152.1. Serán aplicables los parámetros referidos a la vivienda donde se ubiquen.

152.2. La superficie útil vivienda no destinada a despacho cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

152.3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio de la superficie útil total de la vivienda.

152.4. A efectos de legalización del uso, la actividad se considerará incluida en el uso residencial.

Sección 5.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado hospedaje

Artículo 153. Categorías.

153.1. De acuerdo con la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y el Decreto autonómico 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a efectos de estas presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías: Hoteles (ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo), Hostales (pueden ocupar sólo

una parte de un edificio), Pensiones (además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento), Hoteles-apartamentos (ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio, o conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, contando, además, con instalaciones adecuadas para conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento) y Apartamentos turísticos (conjunto de unidades de alojamiento objeto de comercialización común por un titular).

153.2. Si las referidas disposiciones se modifican y se altera sustancialmente la ordenación de usos establecida, sin que la misma pueda adaptarse racionalmente a las nuevas determinaciones, seguirá aplicándose la clasificación establecida por las mismas, debiendo modificarse los artículos afectados en la primera Innovación de planeamiento general que se realice tras dicha modificación.

153.3. Las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos establecidos en las normas sectoriales aplicables.

153.4. Si se proyectan otros usos de hospedaje ajenos a las actividades turísticas (residencias de estudiantes, de empleados, etc.), se aplicarán las normas sectoriales que los regulen, y en su defecto, los alojamientos contarán con las dimensiones mínimas exigidas a los dormitorios de las viviendas.

153.5. Independientemente de lo que señalen las normas específicas aplicables al uso en cuestión, la dimensión mínima de los apartamentos turísticos será la señalada para las viviendas en estas normas.

Artículo 154. Dotación de estacionamientos.

Como mínimo se dispondrá una plaza de estacionamiento por cada setenta y cinco (75,00) m² de superficie de alojamiento o fracción superior.

Sección 6.ª Condiciones del uso pormenorizado estaciones de servicio

Artículo 155. Condiciones de implantación.

155.1. En suelos calificados como Protección del Viario, si existe espacio y se guardan las distancias requeridas a continuación, se podrá disponer el uso Estaciones de Servicio. En otro caso se requerirá Plan Especial (referido a una o varias instalaciones), que atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones: conveniencia y necesidad de la instalación, adecuación de accesos rodados y peatonales y adecuación al entorno urbano. La distancia mínima a instalaciones existentes será quinientos (500,00) m en recorrido real sobre viario y la mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas para uso residencial, dotacional o terciario, cincuenta (50,00) m, desde el borde de los tanques de almacenamiento de combustible o los surtidores. La parcela mínima será de quinientos (500,00) m².

155.2. Las Estaciones de Servicio en suelo Urbanizable deberán preverse en el Plan Parcial correspondiente.

155.3. En suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos no objeto de especial protección, si se justifica la necesidad de su emplazamiento y se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será tres mil (3.000,00) m².

155.4. Las Estaciones de Servicio podrán albergar usos complementarios asociados a la actividad principal, si en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, son usos permitidos y se destinan a la prestación de servicios a los usuarios de la estación, como lavadero, pequeño comercio de productos relacionados con el automóvil, talleres y, en suelo No Urbanizable, cafetería. En todo caso, su superficie

máxima construida, desarrollada en una planta, no excederá de doscientos (200,00) m².

Sección 7.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado espectáculos públicos

Artículo 156. Condiciones de aplicación.

156.1. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables, en particular en materia de espectáculos públicos, protección contra incendios, y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Supletoriamente regirán las exigencias sobre dotaciones, circulaciones, ascensores y alturas establecidas para el uso «Comercio minorista».

156.2. Independientemente de que estas Normas permitan en determinada zona el uso Espectáculos Públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

156.3. En relación con el uso de Sala de Fiestas quedará prohibido en edificaciones donde exista uso residencial.

Artículo 157. Servicios de aseo.

157.1. Resultarán aplicables las normas sectoriales sobre la materia, y en su defecto las exigencias establecidas para el uso «Comercio minorista», considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisándose un mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. Además, se dispondrán los aseos y vestuarios necesarios para los artistas y ejecutantes.

157.2. En todo caso se preverá al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

Artículo 158. Alturas libres.

Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; en caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias del uso «Comercio minorista».

Artículo 159. Dotación de estacionamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso global, se dispondrá una plaza cada cien (100,00) m² de edificación o fracción o por cada diez plazas de ocupación si fuese mayor exigencia.

Artículo 160. Implantación del uso Espectáculos Especiales.

160.1. La implantación de este uso podrá realizarse en cualquier zona de suelo Urbano, siempre que se apruebe un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno. La superficie mínima de los terrenos afectados será de mil (1.000,00) m².

160.2. Independientemente de lo anterior el planeamiento de desarrollo podrá regular las condiciones de implantación en su ámbito de este uso.

Sección 8.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado actividades recreativas

Artículo 161. Condiciones de aplicación.

161.1. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, en materia de actividades recreativas, protección contra incendios, y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

161.2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades terciarias, y especialmente del uso «Actividades Recreativas»,

éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

161.3. En relación con el uso de Discoteca quedará prohibido en edificaciones donde exista uso residencial.

Artículo 162. Servicios de aseo.

162.1. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público.

162.2. El número mínimo de aseos en las Actividades Recreativas de Hostelería será de dos (con un inodoro y un lavabo cada uno), separados por sexos. En todo caso ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

Artículo 163. Alturas libres.

Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial.

Artículo 164. Dotación de estacionamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso global, se dispondrá una plaza cada cien (100,00) m² de edificación o fracción.

Artículo 165. Implantación del uso Actividades Recreativas especiales.

165.1. La implantación de este uso podrá realizarse en cualquier zona de suelo Urbano, si se aprueba un Plan Especial redactado al efecto, que valorará las repercusiones de toda índole que tal implantación conlleva en el entorno. La superficie mínima de los terrenos afectados será mil (1.000,00) m².

165.2. Independientemente de lo anterior el planeamiento de desarrollo podrá regular las condiciones de implantación en su ámbito de este uso.

Artículo 166. Implantación del uso Hostelería especial y esparcimiento.

166.1. La superficie mínima de ocupación efectiva por el público será de ciento veinticinco (125,00) m², excluyendo, dentro de dicha superficie, los aseos y vestíbulos.

166.2. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

166.3. Este uso, en zonas de uso global residencial, habrá de implantarse en parcela independiente, como uso exclusivo.

Sección 9.^a Condiciones de los usos pormenorizados garaje y estacionamiento

Artículo 167. Aplicación.

167.1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a actuaciones de nueva edificación y al resto de actuaciones si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

167.2. Los espacios destinados a garaje en viviendas unifamiliares, considerados como una dependencia más de éstas, quedan exentos de cumplir con los parámetros dimensionales establecidos, rigiéndose únicamente por las normas sectoriales que les afecten y por la limitación mínima derivada de las dimensiones de las plazas que en estas normas se contienen.

167.3. Las referencias a la superficie contenidas en esta Sección, que se toman como base para determinar parámetros dimensionales y elementos de los garajes, se entenderán hechas a la superficie útil exclusivamente destinada al estacionamiento y circulación de los vehículos, excluyéndose

cualesquiera otras, como trasteros, cuartos de instalaciones, vestíbulos, etc.

Artículo 168. Dotación y cálculo de plazas de estacionamiento.

168.1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de estacionamiento que en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, han de preverse en las propias parcelas.

168.2. La dotación de estacionamientos de edificios y locales se determinará, conforme a estas Normas, en función del uso a que se destinen, superficie, localización y, en su caso, número previsto de usuarios.

168.3. Con carácter general, salvo que las condiciones particulares de uso fijen otros criterios, la base para calcular la dotación, en unidades/m², será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar espacios destinados a elementos de distribución, cuartos de instalaciones, aseos y similares. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen; si lo supera, el exceso se considerarán plazas de libre disposición.

Artículo 169. Posibilidades de implantación de Garajes y Estacionamientos.

169.1. En espacios libres de parcela en edificación aislada podrá implantarse hasta ocupar el cincuenta (50,00) % de la misma, si se prevé en el proyecto de edificación. En estos espacios no se autorizarán más obras o instalaciones que la pavimentación, compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o similares.

169.2. Bajo la rasante del espacio libre de parcela de las promociones autorizadas anteriores al presente Plan podrán implantarse, hasta completar la dotación mínima exigida en función del uso, si se garantiza el ajardinamiento del espacio libre y las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.

169.3. En los espacios edificados podrán implantarse garajes en edificios exclusivos bajo rasante y en plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.

Artículo 170. Dimensiones de las plazas.

170.1. Las plazas de estacionamiento, según el tipo de vehículo, dispondrán de las siguientes dimensiones mínimas:

VEHÍCULO	LONGITUD x LATITUD (cm)
Vehículo de dos ruedas	200 x 125
Automóviles ligeros	450 x 225
Automóviles grandes	500 x 250
Industriales ligeros	570 x 250
Industriales grandes	900 x 300

Tabla 2

170.2. Las dimensiones serán libres entre ejes de marcas delimitadoras, admitiéndose la reducción por existencia de soportes y obstáculos fijos, de hasta el diez (10,00) % del ancho y el quince (15,00) % del largo. No se considerará plaza ningún espacio que, aún cumpliendo estas condiciones, carezca de fácil acceso y maniobra.

170.3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será, en m², el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas dispuestas.

170.4. El número de plazas para automóviles ligeros será como máximo la mitad del total. Se tendrán en cuenta las determinaciones sobre reserva de plazas a personas con discapacidad dispuestas por las normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 171. Acceso a Garajes.

171.1. Los garajes dispondrán en sus accesos de un espacio de tres (3,00) m de ancho y cuatro (4,00) m de fondo, como mínimo, con piso horizontal (permitiéndose en este tramo hasta una pendiente máxima del cinco (5,00) %, donde no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará la alineación oficial y tendrá altura mínima de dos (2,00) m.

171.2. En garajes entre dos mil (2.000,00) y seis mil (6.000,00) m², entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada dirección de tres (3,00) m, debiendo contar además con una salida directa de emergencia. En los superiores a seis mil (6.000,00) m², existirá acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

171.3. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000,00) m² dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000,00) m² de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000,00) m².

171.4. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3,00) m en cada sentido. Los accesos se situarán sin que se destruya el arbolado existente, salvando los alcorques, o trasplantando los ejemplares afectados. Podrán prohibirse si inciden negativamente en la circulación de vehículos o peatones, están inmediatamente próximos a otros, por razones compositivas, si la calle es peatonal o si la acera posee ancho superior a seis (6,00) m. Si por ello no pudiera solucionarse el estacionamiento en la parcela podrá eximirse de tal dotación.

171.5. Las puertas del garaje no invadirán la vía pública, salvo las de apertura vertical de vehículos, que podrán hacerlo en las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a altura mínima de doscientos cincuenta (250,00) cm sobre la rasante del acerado.

Artículo 172. Rampas de entrada a garajes.

172.1. Para garajes de más de cuatrocientos (400,00) m² las rampas rectas tendrán como mínimo tres (3,00) o seis (6,00) m (uni o bidireccionales, respectivamente); las unidireccionales no rectas, trescientos cincuenta (350,00) cm, y las no rectilíneas y bidireccionales, al menos seiscientos setenta y cinco (675,00) cm. Para Garajes de menos de dos mil (2.000,00) m² con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de rampa, su longitud en planta no superará veinticinco (25,00) m.

172.2. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000,00) m², no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

172.3. Las rampas no tendrán pendiente superior al dieciocho (18,00) % en tramos rectos, ni doce (12,00) % en curvos (según el eje de carril interior si es bidireccional). El radio de giro no será inferior a seis (6,00) m y en las curvas se dejará sobreecho necesario para el giro de automóviles.

Artículo 173. Viales interiores en Garajes.

El ancho mínimo libre de los viales de circulación será tres (3,00) m (sentido único) y cuatrocientos setenta y cinco (475,00) cm (doble sentido). Se admitirá reducir el ancho en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta trescientos veinticinco (325,00) cm, si la longitud del tramo no supera quince (15,00) m y su garantiza el acceso a las plazas. En garajes de planta irregular o funcionalidad reducida por existencia de soportes, patios, etc., el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de ancho de pasillos de circulación para obtener la dotación necesaria.

Artículo 174. Altura libre en Garajes.

La altura libre será al menos de doscientos quince (215,00) cm, que podrá reducirse hasta dos (2,00) m por descuelgue de elementos constructivos, conductos, instalaciones, tuberías o similares. En zonas de circulación, el gálibo mínimo no bajará de dos (2,00) m. En viviendas unifamiliares la altura mínima será dos (2,00) m.

Artículo 175. Condiciones de uso en Garajes.

175.1. No podrán alterarse, sustituyéndose por otro uso, los espacios destinados a albergar dotación de plazas de estacionamiento y que así figuren en los proyectos de edificación aprobados.

175.2. Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, con excepción del lavado de vehículos y operaciones de carga y descarga, si existen zonas diferenciadas.

Artículo 176. Otros condicionantes de diseño en Garajes.

176.1. La dimensión del ancho mínimo de escaleras se obtendrá mediante aplicación de las normas de evacuación vigentes.

176.2. En garajes subterráneos, la ventilación proyectada impedirá la acumulación de humos o gases nocivos.

176.3. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos tendrán pendiente máxima del cinco (5,00) % y mínima del uno (1,00) %. Dispondrán de sistema de evacuación de aguas, por gravedad o bombeo, formando una red de saneamiento con sumideros sifónicos y sistema separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red.

176.4. Los locales destinados a estacionamiento de vehículos dispondrán alumbrado artificial que proporcione iluminación mínima de cincuenta (50,00) lux.

Artículo 177. Garajes y estacionamientos de carácter público.

177.1. Los estacionamientos total o parcialmente públicos podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativos de su conveniencia, bajo suelos calificados como «Viarío» o «Espacio Libre» (si en superficie se mantiene el uso establecido por el Plan), así como en los espacios libres o edificados de parcelas dotacionales públicas.

177.2. Serán aplicarán las condiciones señaladas para Garajes privados. Además dispondrán de aseos, separados por sexos, con un mínimo de inodoro y lavabo; uno de ellos, al menos, se adaptará a su uso por personas con discapacidad.

Artículo 178. Estacionamientos en la vía pública.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Anexo a estas Normas.

Sección 10.ª Condiciones del uso pormenorizado agrupaciones terciarias**Artículo 179. Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias.**

Si las condiciones de zona lo autorizan podrán implantarse en una edificación o conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias, todos o algunos de los usos pormenorizados de «Hospedaje», «Comercio minorista», «Espectáculos Públicos», «Actividades Recreativas», «Oficinas» y «Tecnología Industrial».

CAPÍTULO 25**Uso dotacional****Artículo 180. Definición y usos pormenorizados.**

El Uso Dotacional provee a los ciudadanos de prestaciones sociales que posibilitan su desarrollo integral y bienestar, proporcionen servicios de la vida urbana y garantizando el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos

y zonas verdes que contribuyan al equilibrio medioambiental y estético de la ciudad. Salvo que la definición exprese específicamente el régimen público, los usos dotacionales podrán ser de este carácter (incluido el gestionado mediante concesión) o privado.

Artículo 181. Definición, clases y tipos.

Este uso sirve para proveer a los ciudadanos de dotaciones que hacen posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como proporcionar servicios propios de la vida ciudadana, de carácter administrativo o de abastecimiento. Se distinguen:

A. Educativo: Formación humana e intelectual de las personas, preparación de los ciudadanos para su inserción en la sociedad y capacitación para desempeñar actividades productivas. Se incluyen los Colegios Mayores. Se distinguen: Guarderías, Escuelas infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria, Centros de formación profesional, Centros de Educación Universitaria, Centros de Educación Especial, Centros de Educación de personas adultas, Centros de enseñanzas artísticas, Centros de enseñanzas de idiomas y Academias de enseñanza de todo tipo, Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuelas de empresas, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

B. deportivo: Práctica de actividades deportivas y desarrollo de la cultura física, excluidas Actividades Recreativas Deportivas y usos de Espectáculos Deportivos.

C. Servicios de Interés Público y Social:

C1. Sanitario: Prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, divididos, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extrahospitalarios y hospitalarios. Se incluyen los Centros de salud, Centros de urgencias y monográficos, Centro de salud especializados sin internamiento, Hospital especializado y Grandes Centros Hospitalarios. Asimismo, se incluyen otros usos sanitarios de todo tipo, de carácter público.

C2. Asistencial: Dotaciones que promueven y posibilitan el desarrollo del bienestar social de los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades que incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayuda a colectivos específicos, como familia e infancia, tercera edad, personas con discapacidad, minorías étnicas y grupos marginales. Se distinguen: Centros de Servicios Sociales Comunitarios, Unidades de Estancias Diurnas para Mayores, Unidades de Estancias Diurnas para Menores, Residencias de Alojamiento Temporal, Residencias de Alojamiento Estable, Hogares y clubes de mayores, Centros de bienestar social especializados sin alojamientos, y cuantos otros establecimientos, de carácter público o privado, se incluyan en las normas sectoriales que se promulguen sobre la materia.

C3. Socio-cultural: Actividades culturales tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, y de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa, excluidas las consideradas dentro del uso «Actividades Recreativas Culturales».

C.4. Religioso: Centros de culto para el desarrollo de actividades religiosas y asistencia religiosa.

C.5. Administrativo: Servicios de carácter público destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades administrativas y el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus grados. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correos, Administración Local o Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de singulares como las sedes de las Administraciones, Oficinas de Organismos Internacionales, equipamientos destinados a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, etc.

C.6. Servicios Urbanos: Dotaciones de carácter público destinadas a prestar de servicios de los siguientes tipos: man-

tenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad pública y protección ciudadana, abastecimiento alimentario, defensa y justicia, y análogos.

C.7. Servicios Funerarios: Instalaciones destinadas a la inhumación de restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, empresas funerarias, etc. El uso de Cementerio sólo se permite en la localización señalada en el Plan.

Artículo 182. Aplicación.

182.1. Las condiciones señaladas para los Equipamientos y Servicios se aplicarán en las parcelas que el planeamiento destina a tal uso, y también, supletoriamente a las normas de zona, en lugares que, aún sin calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin de forma exclusiva por estar estos usos permitidos.

182.2. Las condiciones sobre posición y forma de los edificios sólo se aplicarán en actuaciones de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 183. Regulación.

183.1. La edificabilidad será la de la zona donde se localicen, o dos (2,00) m²/m², si fuese menor. En dotaciones existentes podrá superarse si lo demandan las normas sectoriales, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida en el veinte (20) %.

Artículo 184. Compatibilidad de usos.

184.1. En parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso previsto se podrá disponer, hasta el veinticinco (25,00) % de la superficie construida total, previo informe de los servicios municipales, cualquier uso pormenorizado (excepto «Industrial», «Hospedaje», «Comercio mayorista», «Mediano Comercio», «Agrupación Comercial», «Gran Establecimiento Comercial», «Residencial», «Estación de Servicio», «Espectáculos Públicos» y «Hostelería Especial y Esparcimiento»), si coadyuvan a los fines dotacionales previstos o mejoran las condiciones urbanas de la zona. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

184.2. En parcelas calificadas como «SIPS», sin más especificación, podrán implantarse los distintos usos pormenorizados comprendidos dentro de dicha calificación.

184.3. En todo caso se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

Artículo 185. Sustitución de Equipamientos y Servicios en parcelas calificadas para tal fin.

185.1. La sustitución del uso Equipamiento y Servicios en las condiciones del presente artículo no se considera Innovación del planeamiento; en los demás casos deberá cumplirse el artículo 36.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá sustituirse sin mediar informe de la Administración competente donde quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas se satisfacen en la zona por otro medio.

185.2. El uso Equipamiento y Servicios podrá sustituirse por otro también de Equipamiento y Servicios, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas, salvo que su primitivo uso fuera Educativo (sólo podrá ser sustituido por usos Deportivo; SIPS-Sanitario, SIPS-Asistencial, SIPS-Sociocultural y Espacio Libre), Sociocultural (sólo sustituido por Educativo), Sanitario/Asistencial (de posible sustitución por cualquier uso de Equipamiento y Servicios, salvo SIPS-Religioso y SIPS-Servicios Urbanos), Deportivo (que sustituirse por usos Educativo, SIPS-Sanitario, SIPS-Asistencial, SIPS-Sociocultural y Espacio Libre) y Servicios Urbanos (que podrá ser sustituido por cualquier otro de Equipamiento y Servicios, de carácter público).

Artículo 186. Calificación de Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

En parcelas calificadas «Servicios de Interés Público y Social» podrán implantarse los usos comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo sustituirse por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios, manteniendo el carácter público, en su caso.

Artículo 187. Edificaciones especiales.

187.1. Si las características necesarias para edificaciones de «Equipamientos y Servicios» hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de zona, podrá relevarse su cumplimiento mediante informe justificativo del Ayuntamiento, cumpliendo las condiciones que se establecen a continuación.

187.2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá del correspondiente por aplicación de condiciones de zona, si bien podrá aumentarse la altura total en las zonas cuya altura máxima sea de dos plantas (8 m) a tres plantas (11,00 m) quedando debidamente justificado en virtud de la actividad a implantar.

b) La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien de la parcela, si se asegura la servidumbre de otras parcelas y la iluminación y ventilación natural de los locales.

c) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinada.

d) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

187.3. Si la edificación se ubica en otra zona, el número de plantas no excederá en más de una la que le correspondiera por aplicación de las condiciones de zona y la ocupación no superará el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela.

Artículo 188. Uso específico de la Plaza de Toros-Auditorio.

En el edificio de la Plaza de Toros-Auditorio, además de aplicarse las normas específicas derivadas de su calificación como «SIPS-Socio-Cultural», se admiten los usos «Espectáculos Públicos», sin necesidad de Planeamiento Especial en los casos que este Plan lo exige.

Artículo 189. Dotación de estacionamiento y superficie de carga y descarga.

189.1. Los usos «Equipamiento y Servicios» dispondrán al menos de una plaza de estacionamiento por cada cien (100,00) m² de superficie útil, siempre que se supere el ratio de una plaza por cada cinco camas en los SIPS-Sanitarios con hospitalización).

189.2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria y Centros de Educación Secundaria en edificios exclusivos, contarán con superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares.

189.3. Los centros públicos de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres (3,00) m y dimensiones mínimas de siete (7,00) m de longitud y cuatro (4,00) de latitud, para permitir la carga y descarga sin entorpecer el acceso de los vehículos.

189.4. La dotación de estacionamiento podrá disminuirse atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento lo aconsejara.

Artículo 190. Condiciones particulares del uso Educativo.

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la al-

tura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 191. Condiciones particulares del uso Deportivo.

191.1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas o abiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva, el diseño se adecuará a las características del entorno, quedando relevadas del cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de singularidad de uso.

191.2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta (80,00) % de la parcela. El resto de parcela se destinará a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones del epígrafe anterior.

191.3. En instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos del artículo anterior será del cuarenta por ciento de la superficie construida total, debiendo cumplirse las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas, especialmente la dotación de estacionamientos.

191.4. En «Equipamiento y Servicio Deportivo» podrá implantarse el uso de «Actividades Recreativas Deportivas» y, de forma eventual, podrán realizarse «Espectáculos Públicos Especiales», sin necesidad de Plan Especial.

Artículo 192. Condiciones particulares de los Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

192.1. Los Equipamientos Administrativos en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado «Oficinas», cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

192.2. Los Servicios Públicos de Abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado de «Comercio» (mayorista o minorista) contenidas en estas Normas.

192.3. En parcelas destinadas a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias del culto y alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento de la destinada a aquél.

192.4. En parcelas calificadas como «SIPS Socio-Cultural» podrá implantarse el uso de «Actividades Recreativas Culturales».

CAPÍTULO 26

Infraestructuras y servicios urbanos

Sección 1.ª Generalidades

Artículo 193. Definición y clases.

193.1. Tienen uso dotacional de Infraestructuras Urbanas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte colectivo y mercancías, los que permiten la permanencia de éstos estacionados o se producen operaciones de carga y labores auxiliares, los espacios sobre los que se desarrollan actividades de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, servicio telefónico, recogida y tratamiento de residuos sólidos y análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión.

193.2. Este uso comprende las infraestructuras, terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a las mismas y las instalaciones precisas para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

Artículo 194. Aplicación y situaciones admisibles.

194.1. Las condiciones señaladas para estos usos se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y a los que, aún sin estar previstos para tales, se destinen a ello por permitirlo estas Normas.

194.2. Las instalaciones necesarias se ejecutarán en áreas o zonas exclusivas para ello, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, salvo excepciones justificadas.

Artículo 195. Condiciones generales de instalación.

195.1. Estas instalaciones se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio, acomodándose a la zona donde se hallen. En instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la edificación administrativa a las necesidades de explotación, admitiéndose comedores para trabajadores, vivienda del guarda e instalaciones de control, sin sobrepasar la edificabilidad de 0,30 m²/m² del suelo parcialmente afecto a servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y zonas de ampliación y seguridad existentes.

195.2. Los Proyectos de estas infraestructuras procurarán su integración en el entorno, evitarán grandes movimientos de tierra y los taludes y terraplenes se tratarán mediante plantación de especies fijadoras. Cumplirán asimismo las exigencias que se contengan en el Anexo a estas Normas.

Artículo 196. Condiciones particulares del las infraestructuras.

196.1. Se distinguen las de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicación, residuos sólidos, radiocomunicación y otros servicios de infraestructuras.

196.2. El planeamiento de desarrollo y cualquier documento para su ejecución que afecte a instalaciones e Infraestructuras se elaborarán con la colaboración de las Entidades gestoras y Compañías concesionarias.

196.3. Si la ejecución de infraestructuras no necesita expropiar terrenos afectados, se podrán establecer sobre ellos servidumbres de derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A tal efecto, las determinaciones del Plan llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de terrenos e instalaciones.

196.4. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales u Ordenanzas, podrá establecer para cada Infraestructura disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

196.5. Las parcelas calificadas para Infraestructuras Urbanas podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos Deportivo, Servicios de Interés Público y Social, Espacios Libres o a cualquiera incluido en Infraestructuras Urbanas.

196.6. En parcelas calificadas como uso dotacional de Infraestructuras Urbanas la edificabilidad será correspondiente a la zona en que se localicen y podrá ser superior si lo demanda el cumplimiento de las normas sectoriales por las que se rija el servicio, sin sobrepasar la máxima permitida en un veinte por ciento, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante tramitación de Estudio de Detalle que prevea esta ampliación.

Sección 2.^a Infraestructuras de abastecimiento

Artículo 197. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.

197.1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas, a fin de salvaguardar su seguridad no podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras, requiriéndose la conformidad previa de Aljarafesa. Tampoco podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

197.2. Se prohíben colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua, en las cercanías de éstos.

197.3. Si existe condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido anteriormente, Aljara-

fa estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Sección 3.^a Infraestructuras de saneamiento y depuración

Artículo 198. Condiciones particulares servicio de saneamiento y depuración de aguas.

Se estará a lo dispuesto en el Anexo a las presentes Normas, las Ordenanzas municipales y demás disposiciones sectoriales vigentes.

Sección 4.^a Infraestructuras de electricidad

Artículo 199. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

Se aplicará lo dispuesto en el Anexo a las presentes Normas y demás disposiciones sectoriales vigentes.

Sección 5.^a Infraestructuras de telecomunicaciones y radiocomunicaciones

Artículo 200. Condiciones particulares para la red de telecomunicación y radiocomunicación.

200.1. En suelos Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida la instalación aérea. Serán de aplicación, además de las normas sectoriales vigentes, la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones y Radiocomunicaciones que pueda promulgarse y el Anexo a estas Normas.

200.2. Para ejecutar las nuevas canalizaciones se implantará preferentemente el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores.

Sección 6.^a Gas energético

Artículo 201. Condiciones particulares de las infraestructuras de gas ciudad.

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones sectoriales vigentes y lo determinado por la empresa gestora del servicio.

Sección 7.^a Viario

Artículo 202. Definición.

El uso Viario se destina a facilitar el movimiento de peatones (de manera exclusiva o compartida con circulación rodada), vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, y bicicletas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 203. Jerarquía, clases y categorías.

203.1. El sistema viario del Plan General, en función de su funcionalidad, diseño, intensidad de tráfico y usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en:

a) Viario Principal: canaliza flujos principales de carácter metropolitano, acceso a La Algaba y circunvalación. Tiene carácter de Sistema General, formando parte de la estructura general y orgánica del Plan.

b) Viario Secundario: complementa al Principal, ordenando la estructura interna de los Sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos.

c) Zonas de Protección del Viario: zonas residuales con vocación de áreas libres acondicionadas o ajardinadas, en las que podrán implantarse los usos que estas Normas consideren.

203.2. A efectos de pormenorización espacial y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

a) Red viaria: espacios de la vía pública dedicados a circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos, así como elementos funcionales.

b) Áreas de estancia y sendas peatonales: espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o tránsito de los peatones; cualifican el espacio urbano al dotarlo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

c) Plataformas reservadas: bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por determinado medio de transporte.

Artículo 204. Aplicación.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario. Tendrán dicha calificación los terrenos señalados como dominio público en la Legislación de Carreteras.

Artículo 205. Régimen.

205.1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, órgano titular y clase de suelo que atraviese, por la legislación de carreteras y las presentes Normas.

205.2. El uso de la red viaria se someterá a la legislación sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, y a las Ordenanzas municipales de circulación.

205.3. Las zonas de protección del viario se podrán alterar en diseño, forma y características mediante Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias, si las zonas que dejen de tener esta calificación pasan al uso público de Viario o Espacios libres.

Artículo 206. Condiciones de diseño.

206.1. El viario se diseñará de acuerdo con los criterios del Anexo a estas Normas, teniendo en cuenta la intensidad de circulaciones rodada y peatonal, medio atravesado, reserva de estacionamientos e implantación, en su caso, de transporte colectivo, asegurando la conexión con la red viaria.

206.2. En el diseño de la red viaria los suelos que por sus características no puedan ser utilizados por personas o vehículos deberán urbanizarse, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose en lo posible.

206.3. Al diseñar la nueva red viaria será necesario colocar de arbolado en aceras si las circunstancias técnicas lo permiten. El diseño y medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del ruido y la contaminación atmosférica producidos. Se respetarán las disposiciones contenidas en las Normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

206.4. En terrenos calificados como Viario podrá además disponerse como uso complementario el de Infraestructuras Urbanas. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de Estaciones de servicio y el uso de Estacionamientos públicos, de acuerdo ambos con lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 207. Áreas de estancia y sendas peatonales.

207.1. Se seguirán los criterios de diseño contenidos en el Anexo a estas Normas.

207.2. La modificación de las áreas de estancia que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá Informe favorable del Ayuntamiento justificativo de la necesidad o idoneidad de la modificación.

Artículo 208. Condiciones específicas de las calles particulares.

208.1. Serán las que figuren con tal carácter en el planeamiento. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá su inspección y vigilancia. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los

proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer los servicios urbanos que señala la legislación urbanística.

208.2. Si tras abrir una calle particular se modifica el planeamiento que le afecte, se mantendrá su calificación como viario, incorporándose al patrimonio municipal, de acuerdo con el Sistema de Actuación previsto, en su caso.

208.3. No se admitirán aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación distintas a las fijadas en el planeamiento.

208.4. Podrán disponerse calles en fondo de saco con longitud máxima de setenta y cinco (75,00) m y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectará espacio suficiente para el giro de vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverán servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cien (100) viviendas.

Sección 8.ª Espacios libres

Artículo 209. Definición y clases.

209.1. Comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería y su escasa edificación. Se incluyen los espacios libres no edificables de cualquier nivel.

209.2. Se dividen en Zonas Verdes y Áreas Ajardinadas.

209.3. Podrán admitirse en tales zonas los usos «Especiales Públicos Especiales» y «Deportivos» (sólo en Zonas Verdes), «Culturales» y «Actividades Recreativas» («Hostelería» y «Especiales»), en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez (10,00) % de la superficie de la zona.

Artículo 210. Condiciones de diseño.

El diseño dará prioridad a los elementos ornamentales y áreas para estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana a cumplir. Existirá tratamiento diferenciado entre zonas de estancia y juego.

Artículo 211. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Áreas Ajardinadas.

211.1. En áreas urbanas se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana a cumplir. En áreas en contacto con suelo No urbanizable, se proyectarán de forma que su carácter se determine por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

211.2. Tanto las zonas verdes como las Áreas Ajardinadas, dentro de las posibilidades que permita su dimensión, contarán con juegos infantiles, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo aconsejable la presencia de agua.

Sección 9.ª Recogida de residuos

Artículo 212. Recogida de residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a lo dispuesto en la «Ordenanza Municipal de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos» o norma que la sustituya. El Planeamiento califica, en suelo No Urbanizable terrenos para la ubicación de un «punto limpio» destinado a la recogida selectiva de determinados residuos.

CAPÍTULO 27

Uso Agropecuario

Artículo 213. Uso Agropecuario.

213.1. El uso agrícola comprende las actividades relacionadas con la producción agraria, como agricultura extensiva en secano o regadío, cultivos experimentales o especiales, horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, explotación maderera.

213.2. El uso pecuario agrupa la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.

213.3. En todo caso, los usos pormenorizados en suelo No Urbanizable se regularán por sus disposiciones específicas, sin perjuicio de la aplicación supletoria del presente Título.

TÍTULO VII

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES

CAPÍTULO 28

Disposiciones generales

Artículo 214. Sistemas y sus clases.

214.1. La red de Sistemas está constituida por suelo, edificaciones o instalaciones, públicas o privadas, que el planeamiento califica con destino de uso y dominio público para los usos pormenorizados comprendidos en el uso global Dotacional. Los Sistemas pueden ser Generales y Locales.

214.2. Son Sistemas Generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio.

214.3. Son Sistemas Locales los Equipamientos, Espacios Libres y Viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita a un área de la ciudad y complementan la estructura general y orgánica.

214.4. Los elementos integrantes de los Sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares de uso y de construcción de estas Normas que les sean aplicables.

Artículo 215. Titularidad y régimen urbanístico.

215.1. Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.

215.2. Los terrenos destinados a Sistemas se adscribirán al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determine el Plan. No obstante, los Sistemas de Infraestructuras podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio.

215.3. Los terrenos afectados por Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio según determinaciones del Plan, o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, conforme a la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas existentes ubicados en suelos privados cuyo uso actual coincida con el previsto por el Plan no precisan transmitir la titularidad del dominio.

215.4. Los Sistemas Generales o Locales sobre suelos públicos no municipales, cuyo uso coincida con el previsto en el Plan, se mantendrán en el dominio de la Administración o Entidad Pública titular.

215.5. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan como Sistemas Generales o Locales cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a las normas aplicables.

215.6. En suelos de dominio y uso público municipal, el Ayuntamiento 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 Equipamiento de dominio público y que las superficies bajo rasante se destinen a estacionamientos públicos, pudiéndose gestionar como un bien patrimonial municipal.

CAPÍTULO 29

Sistemas Generales

Artículo 216. Los Sistemas Generales.

216.1. Los Sistemas Generales del Plan General son: Comunicaciones (integrado por la red viaria principal, las vías pecuarias y el carril peatonal-ciclista), Espacios libres, Equipamientos y Servicios Públicos e Infraestructuras (integrado por las redes de abastecimiento, electricidad, saneamiento y depuración de agua).

216.2. Los Sistemas Generales se delimitan en los Planos de Ordenación, y se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de valoración y obtención.

Artículo 217. Regulación de los Sistemas Generales.

217.1. La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema General conlleva un régimen especial de protección y especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con su importancia dentro del modelo de ordenación urbanística diseñado. La regulación de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, contenidas en este Título se respetará por los Planes Especiales y Proyectos Técnicos y de Urbanización que para su ejecución se formulen.

217.2. Se formulará Plan Especial para ordenar, regular y ejecutar los Sistemas Generales que indique el Plan General. El desarrollo de los restantes se efectuará mediante Proyecto Técnico. 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, si se precisan reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan o resulta conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno.

217.3. Hasta que se formulen los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra del Plan, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, a través de obras de nueva planta o urbanización, responderá a un Proyecto unitario coherente con el planeamiento.

217.4. Los elementos de Sistemas Generales incluidos en Sectores del suelo Urbanizable delimitados por el Plan requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que los desarrollen, sin perjuicio de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a Sistemas Generales.

Artículo 218. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

218.1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afecto al uso determinado por el Plan.

218.2. La calificación como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades previstos en dicho suelo o que en él se ubican. Por ello, se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o tras la resolución de expedientes reparcelatorios, en función del tipo de gestión.

218.3. El Plan programa la obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales de titularidad privada. La cesión será obligatoria y su gestión se efectuará por expropiación o con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de Aprovechamiento, por Ocupación Directa o acuerdo voluntario de adjudicación.

CAPÍTULO 30

Sistemas Locales

Artículo 219. 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 los espacios libres que no forman parte de los Sistemas Generales.

Artículo 220. Obtención de suelo para Sistemas Locales.

220.1. La cesión de terrenos de titularidad privada calificados de Sistemas Locales será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos.

220.2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos de estos Sistemas se efectuará por Acta de ocupación si la gestión es por Expropiación o por subrogación real a la aprobación de los Proyectos de Reparcelación (o cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos) si el Sistema es Compensación o Cooperación.

TÍTULO VIII

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 31

Aplicación, tipos de actuaciones y condiciones de la edificación

Artículo 221. Aplicación.

Las Normas de este Título se aplicarán a la edificación en suelos Urbano y Urbanizable, y se ajustará a ellas el planeamiento que desarrollen el Plan.

Artículo 222. Tipos de actuaciones urbanísticas.

222.1. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los tipos de Actuaciones recogidas a continuación en cada zona o edificio.

222.2. Son Actuaciones de conservación de la edificación:

a) Conservación y mantenimiento: su fin es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, revocos de fachada, pintura, reparación de cubierta y saneamiento de conducciones. Se incluyen las actuaciones de mero cambio de uso, siempre que el nuevo uso se encuentre autorizado, a salvo de lo dispuesto en las situaciones de «fuera de ordenación».

b) Consolidación: afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan a la estabilidad del inmueble, realizados con tecnología más actualizada.

c) Acondicionamiento: mejora o transformación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte, incluso sustitución de instalaciones antiguas e incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Restauración: restitución de valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o parte, reproduciendo con fidelidad la estructura portante, arquitectónica, fachadas exteriores e interiores y 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, evitando confusiones miméticas.

e) Reforma: manteniendo los elementos de valor y características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen:

- Reforma menor: no implica variación de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio (sistema estructural, composición espacial y organización general), permitiendo la redistribución interior que no afecte a los conceptos anteriores ni elementos de valor (fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines).

- Reforma parcial: conservación de fachada, disposición de forjados en primera crujía, tipo de cubierta y resto de elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.); permitiendo demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, se permitirán pequeños retoques.

- Reforma General: manteniendo fachada, disposición de forjados en primera crujía y tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con sustitución, respetando, en el caso de tipología protegible, los elementos definidores de la misma de acuerdo con las condiciones de zona. Si la composición de fachada lo exigiese, se autorizarán pequeños retoques.

222.3. Son Actuaciones de Demolición las que supongan la total o parcial de lo edificado (demolición total o parcial).

222.4. Son Actuaciones de Nueva edificación las que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela, pudiendo o no definir los usos que dicha edificación albergará. Comprende los subtipos:

a) Reconstrucción: reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Sustitución: derribo de una edificación existente o parte, y levantamiento en su lugar de una nueva.

c) Ampliación: reorganización constructiva sobre la base de un aumento de superficie construida original, que se puede obtener por Remonte (adición de una o más plantas sobre las existentes), Entreplanta (construcción de forjados intermedios en zonas en que, por su altura, lo permita la edificación actual) y Colmatación (edificación de nueva planta en espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales; no podrá colmatarse si la edificación existente ocupa más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de las normas de zona).

222.5. Son Actuaciones de nueva planta la ejecución de nuevas construcciones sobre solares vacantes.

Artículo 223. Condiciones de la edificación.

223.1. La edificación cumplirá las condiciones establecidas en los Capítulos siguientes, las normas de zona y el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de las derivadas de las condiciones de uso.

223.2. Las condiciones de edificación se refieren a las de parcela, situación y forma de los edificios, calidad e higiene, dotacionales y de servicios, de seguridad, medioambientales y estéticas.

223.3. Las condiciones de calidad, higiene, dotacionales y servicios, y las de seguridad, podrán regularse por Ordenanzas municipales específicas. Hasta tanto, lo harán por medio de las disposiciones contenidas en el Anexo a estas Normas (Libro III).

CAPÍTULO 32

Condiciones de parcela

Artículo 224. Definición y aplicación.

Son requisitos que debe cumplir una parcela para ser edificada, impuestos por las disposiciones del uso a que se destine y las particulares de zona. Se aplicarán a las actuaciones

de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de las condiciones de zona.

Artículo 225. Definiciones relativas a las condiciones de la parcela.

225.1. Manzana es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

225.2. Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

225.3. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la distinguen de sus colindantes. El lindero frontal delimita la parcela con la vía o espacio libre al que dé frente, siendo laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. En parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

225.4. Superficie de parcela es el área comprendida dentro de la proyección horizontal del los terrenos comprendidos entre sus linderos.

Artículo 226. Solar.

226.1. Es solar la unidad predial o parcela susceptible de edificarse conforme al planeamiento, ubicada en suelo Urbano y que cumpla las condiciones siguientes.

a) Encontrarse urbanizada conforme las determinaciones del planeamiento y los Proyectos de Urbanización (abastecimiento y saneamiento de aguas con conexiones inmediatas a redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, y servicios de telecomunicaciones exigibles por las normas en vigor).

b) Dar frente a una vía urbana abierta al uso público, con acceso suficiente para los servicios contra incendios, con alumbrado urbano, pavimentación de calzada y ejecución de aceras en las condiciones exigidas por las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas.

c) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

226.2. La condición de solar no implica derecho a otorgar licencias de edificación, parcelación o actividad si la parcela no reúne otras condiciones exigidas o existe sujeción a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previa o simultáneamente para señalamiento de alineaciones y rasantes o reparto de cargas y beneficios.

Artículo 227. Relación entre edificación y parcela.

227.1. Toda edificación se vinculará a una parcela, debiendo resolver las condiciones exigidas por estas Normas en su interior. No obstante, las edificaciones podrán compartir sistema estructural y ciertas instalaciones, debiendo acreditarse la constitución de las correspondientes servidumbres.

227.2. La segregación de fincas donde existiera edificación se hará indicando la parte de edificabilidad consumida según el planeamiento. Si estuviese agotada, es posible segregar, pero debe anotarse en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable.

Artículo 228. Segregación y agregación de parcelas.

228.1. No se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas si las resultantes no cumplen las condiciones del planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

228.2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplen el resto de condiciones de edificación y los requisitos para considerarse solares, cuando no exista posibilidad de reparcelación con colindantes.

228.3. Toda segregación cumplirá los requisitos de estas Normas sobre condiciones de edificación, presentando la disposición de las parcelas resultantes una estructura racional.

Artículo 229. Condiciones para la edificación de parcelas.

229.1. Para que una parcela pueda edificarse deberá: encontrarse aprobado definitivamente el planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada y detallada; ostentar calificación con uso edificable; cumplimentar las condiciones de parcela mínima; tener condición de solar; y haber cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

229.2. Además, se cumplirán las condiciones aplicables en función del uso a que se destine y las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás exigidas a la edificación según la zona donde se localice.

CAPÍTULO 33

Condiciones de situación y forma de los edificios

Sección 1.ª Definición y aplicación

Artículo 230. Condiciones de situación y forma de los edificios y su aplicación.

230.1. Las condiciones de situación y forma de los edificios 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 uso y de zona.

230.2. Se aplicarán íntegramente a actuaciones de nueva edificación. Para el resto de actuaciones sólo las que afecten a los elementos objeto de las mismas, sin perjuicio de las normas de zona o de protección.

Sección 2.ª Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 231. Alineación exterior.

231.1. Alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación o el planeamiento de desarrollo, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

231.2. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior si lo establecen las condiciones de zona, sin perjuicio de los retranqueos que autoricen.

Artículo 232. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

232.1. Línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

232.2. Alineación interior es la línea marcada en Planos de Ordenación con la que obligatoriamente coincidirán las líneas de edificación interiores.

232.3. Fondo edificable es la línea marcada en Planos de Ordenación que separa la parte de parcela ocupable por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 233. Fachada y medianería.

233.1. Plano de fachada es el plano vertical que por encima del terreno separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior los elementos constructivos del edificio excepto cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

233.2. Medianería o medianera es el lienzo de edificación común con una construcción colindante en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, que separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 234. Separación a linderos.

234.1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a éste.

234.2. Si el planeamiento establece distintos valores de separación de la edificación a linderos laterales y testero, y por la irregular forma de la parcela es difícil diferenciar el testero,

se medirán las separaciones para que redunden en una mayor distancia de la construcción a las de su entorno y mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre.

234.3. Las separaciones mínimas de las edificaciones a linderos frontal, testero o laterales son las mínimas establecidas en las condiciones de zona.

234.4. Salvo que las condiciones de zona dispongan lo contrario, los sótanos y construcciones o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, respetarán las distancias mínimas a linderos, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a usos permitidos en sótanos.

Artículo 235. Retranqueos.

235.1. Retranqueo es la banda de terreno entre la alineación exterior y la línea de edificación. Puede establecerse como valor fijo obligado o mínimo y se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

235.2. El retranqueo puede ser en todo el frente de alineación de una manzana, en plantas piso de una edificación o en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 236. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

236.1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

236.2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada fachada.

236.3. Si las condiciones de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están en la misma parcela como en las colindantes o separadas por vías o espacios públicos.

Artículo 237. 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 las condiciones que incidan en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 238. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

238.1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ejecutados y en ausencia de otra definición se considerará como tal el perfil existente.

238.2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

238.3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota $\pm 0,00$ de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección 3.ª Condiciones de ocupación de la parcela

Artículo 239. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

239.1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

239.2. Superficie ocupable es la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse indirectamente, como conjunción de referencias de posición (coincidiendo con el área de movimiento), o directamente, mediante asignación de coeficiente. A efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de plantas sobre y bajo rasante.

239.3. Coeficiente de ocupación es la relación entre superficie ocupable y de parcela. Su señalamiento se hará como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, o como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 240. Superficie ocupable.

240.1. La ocupación máxima de parcela es la establecida en las normas de zona y alcanzará el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros resultase una ocupación menor, será este valor el aplicable.

240.2. La superficie de patios de luces y vivideros no computará como ocupada por la edificación.

240.3. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las normas de zona.

Artículo 241. Superficie libre de parcela.

241.1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación resultado de aplicar las condiciones de ocupación. No podrá ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento o uso que el de espacios libres. Entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior se permitirán marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio, que respetarán las normas que dicten las Ordenanzas Municipales.

241.2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer mancomunidad de espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para patios mancomunados.

Artículo 242. Construcciones auxiliares.

242.1. Salvo prohibición por las normas de zona, se podrán levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales de guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda y similares.

242.2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada zona, y el volumen construido computará a efectos de edificabilidad y aprovechamiento. En todo caso, la altura máxima será de tres (3,00) m.

Sección 4.ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 243. Superficies edificadas y coeficiente de edificabilidad.

243.1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

243.2. Superficie edificada total es la suma de las edificadas de cada planta.

243.3. Superficie útil es la comprendida entre sus paramentos verticales, de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará a cara interior de paramentos terminados.

243.4. Superficie edificable es el valor señalado por el planeamiento para limitar la superficie construida total en una parcela. Su dimensión puede señalarse mediante conjunción de determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela, o por coeficiente de edificabilidad (relación superficie total edificable/parcela neta, con exclusión de los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación). El coeficiente se indicará mediante fracción que exprese la relación m^2 de superficie edificada total/ m^2 de suelo de parcela.

243.5. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como señalamiento de edificabilidad máxima; si

de la conjunción de este parámetro con otros resultase superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Artículo 244. Cómputo de la superficie edificada.

244.1. No computarán: construcciones bajo rasante, soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y patios interiores de parcela descubiertos, aun los cerrados en todo su perímetro, plantas bajas porticadas (excepto porciones cerradas), elementos ornamentales en cubierta y superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o se destinada a depósitos o instalaciones generales.

244.2. Computarán íntegramente cuartos de caldera, basuras, contadores y análogos, así como cuerpos volados y edificaciones auxiliares.

244.3. Las condiciones particulares de zona y el planeamiento de desarrollo podrán establecer criterios diferentes a estos generales.

Sección 5.ª Condiciones de volumen y forma

Artículo 245. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 246. Alturas del edificio.

246.1. Altura de un edificio es la dimensión vertical de su sólido capaz. Puede expresarse en unidades métricas o número de plantas.

246.2. Altura de cornisa es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio).

246.3. Altura total es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta la cumbrera más alta del edificio.

246.4. Si la altura expresada en m no especificara a cuál se refiere, se entenderá la de cornisa.

246.5. El número de plantas indicará el de aquellas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la baja.

Artículo 247. Altura máxima.

247.1. Altura máxima es la señalada por las condiciones de zona como límite de la edificación. Se podrá expresar en número máximo de plantas y en medida máxima en m, constantes que, en su caso, se cumplirán conjuntamente.

247.2. Si se señala como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá entenderla obligada si considera que de lo contrario se agrede la imagen urbana.

Artículo 248. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima, y salvo que en las condiciones particulares se disponga otra cosa, sólo se permitirán:

a) La cubierta, de pendiente inferior a treinta grados sexagesimales, cuyo arranque ha de producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores bajo cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que lo autoricen las condiciones de zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y patios interiores y elementos de separación entre azoteas, que tendrán altura máxima de ciento veinte (120,00) cm si son opacos y ciento ochenta (180,00) cm si son enrejados o transparentes; los de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180,00) cm de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120,00) cm.

d) Los remates de escaleras y depósitos, que no sobrepasarán los trescientos cincuenta (350,00) cm sobre la cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300,00) cm. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400,00) cm. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas aplicables y en su defecto, el buen hacer constructivo.

e) Los remates exclusivamente decorativos del edificio.

Artículo 249. Criterios para establecer la cota de referencia y la altura.

249.1. Solares con alineación obligatoria a vial y 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 menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) cm, 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 la diferencia de niveles supera ciento cincuenta (150,00) cm, se dividirá la fachada en tramos para aplicar la regla anterior, de forma que la diferencia entre cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150,00) cm, aplicando a cada uno la regla anterior, y tomando como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada tramo resultante, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

249.2. Solares con alineación obligatoria a vial y 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 apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo entre calles. Por composición estética, sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia inferior al fondo edificable o alineación interior establecida y si no estuviesen establecidos, una dimensión máxima de doce (12,00) m. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

249.3. Solares con alineación obligatoria a vial y frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) En edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán y se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común, la altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y la alineación de la fachada opuesta.

249.4. Los casos particulares que originen alineaciones irregulares se resolverán por analogía. En solares con frente a plaza, las dimensiones de éstas no influirán en la determinación de alturas. Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a viales, se seguirá la reglas del apartado 2.b) de este artículo.

249.5. En edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con variación absoluta superior o inferior a cien (100,00) cm respecto 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 edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b) La altura máxima de la edificación se fijará a partir de la cota de planta baja.

c) Si la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente, los volúmenes edificados sobre cada planta o parte que tengan consideración de baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 250. Altura de plantas.

250.1. Es la distancia entre el suelo terminado de una planta y el de la superior o el forjado de cubierta.

250.2. Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros parámetros, y sin perjuicio de normas de uso, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de doscientos ochenta (280,00) cm, fijándose el máximo de acuerdo con las alturas de las colindantes. En todo caso, el forjado de cubierta de planta baja distará un mínimo de trescientos sesenta (360,00) cm desde la cota natural del terreno y un máximo de cinco (5,00) m.

250.3. La altura mínima de las plantas piso se determinará por los usos y normas de zona, y en su defecto, como mínimo será de doscientos setenta (270,00) cm y como máximo de trescientos cincuenta (350,00) cm. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos (200,00) cm no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima.

Artículo 251. Altura libre y cota de planta piso.

251.1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

251.2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el trasdós del forjado del techo terminado de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

251.3. Cota de planta piso es la distancia vertical entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 252. Alturas en sótanos.

La altura libre de sótanos no será inferior a doscientos (200,00) cm, a salvo de mayores exigencias en función de los usos implantados.

Artículo 253. Planta.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Artículo 254. Tipos de plantas.

254.1. Sótano es la que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

254.2. Planta baja es aquella cuyo suelo esté situado entre los cien (100,00) cm por debajo de la cota de referencia y ciento cincuenta (150,00) cm por encima. Las nuevas construcciones dispondrán la planta baja entre tales límites. En las existentes, caso de que ninguna planta se ajuste a las condiciones expresadas, se entenderá planta baja la que sea

la habitualmente accesible desde el espacio público y en caso de duda, la que diste menor distancia desde la rasante.

254.3. Entreplanta es la que tiene su forjado de suelo en posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

254.4. Plantas de piso son las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

254.5. Ático es la última planta de un edificio, si su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada.

254.6. Bajo cubierta es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de una cubierta inclinada.

Artículo 255. Entreplantas.

255.1. Sólo podrán disponerse si su superficie útil no excede del cincuenta por ciento de la del local a que esté adscrita y no rebasa la superficie edificable.

255.2. La altura libre de piso, sobre y bajo la entreplanta será igual o superior a doscientos cincuenta (250,00) cm, independientemente del uso a que se destine. No podrá alegarse inexistencia de uso para proyectar altura menor al indicada.

255.3. Podrán proyectarse recintos sobre plataformas o forjados que incumplan las determinaciones anteriores si sirven exclusivamente para alojar maquinaria y no son practicable, salvo para labores de mantenimiento.

Artículo 256. Áticos y plantas bajo cubierta.

256.1. Sólo se permitirán áticos si lo autorizan las normas de zona.

256.2. Las plantas bajo cubierta sólo se autorizan si lo permiten las normas de zona. Si son habitables tendrán al menos en el cincuenta por ciento de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250,00) cm, computando a efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos (2,00) m.

Artículo 257. Patios.

Patio es el espacio no edificado delimitado por fachadas interiores, así como todo espacio no edificado dentro de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Artículo 258. Tipos de patios.

258.1. De parcela, situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo el frontal. Por su función pueden ser:

258.2. De ventilación, cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

258.3. De luces, para ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán consideración de vivideros los que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen a tal fin.

258.4. Abiertos, cuando poseen una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre.

258.5. Inglés, patio abierto cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

258.6. De manzana, cuando por su forma y posición en la parcela forma junto con los de las colindantes un espacio libre único.

Artículo 259. Ancho de patios.

259.1. Ancho de patio es la medida de separación entre parámetros de fachada opuestos. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

259.2. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo indicación en contra expresa en estas Normas.

Artículo 260. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las normas de zona establezcan otros criterios, se considerará altura a efectos de medidas de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por su respectiva longitud, dividido por el perímetro del patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Artículo 261. Dimensión de los patios de parcela.

261.1. En viviendas unifamiliares y bifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura, con un mínimo de doscientos cincuenta (250,00) cm.

261.2. En edificación plurifamiliar 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. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del local		En relación con la altura	Dimensión mínima absoluta (m)
Patios vivideros		h	9,00
Patios de luces	Si iluminan a piezas habitables, excepto cocina	h/3	3,25
	Si sólo ilumina cocina	h/4	3,00
Patios de ventilación		h/5	2,00

Tabla 3.

261.3. En el Casco Histórico se permitirá una tolerancia de hasta el cinco (5,00) % en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado si se justifica una solución arquitectónica adecuada.

261.4. En patios no rectangulares, su forma permitirá inscribir una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no serán inferiores a tres (3,00) m, manteniéndose para el resto de paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas. Se entiende luz recta la perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

261.5. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 262. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio tendrá ancho mayor al tercio de la altura y al menos cinco (5,00) m.

Artículo 263. Dimensión de los patios ingleses.

Tendrán ancho mínimo de tres (3,00) m y se dotarán de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 264. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no se situará a más de cien (100,00) cm sobre el suelo de cualquier local que abra hueco de luz o ventilación.

Artículo 265. Acceso a patio.

265.1. Los patios vivideros contarán con acceso desde espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras o espacio comunitario, a fin de posibilitar su limpieza, policía y disfrute.

265.2. Sin perjuicio de las condiciones de zona, los patios de manzana tendrán acceso a vía pública de latitud mínima tres (3,00) m.

Artículo 266. Construcciones en los patios.

266.1. En zonas de uso determinado residencial no se autorizarán construcciones de nueva planta ni actuaciones de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo las excepciones contenidas en estas Normas. No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá señalar la localización de usos dotacionales o dotaciones de los edificios en los patios de manzana.

266.2. 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 altura máxima de ciento cincuenta (150,00) cm.

Artículo 267. Cobertura de patios.

Se podrán cubrir patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, si dejan espacio perimetral desprovisto de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cobertura, que permita una superficie mínima de ventilación equivalente al veinte por ciento de la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 268. Régimen de mancomunidad de patios.

268.1. Los patios mancomunados son los de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

268.2. La mancomunidad se establecerá mediante escritura pública y como derecho real de servidumbre sobre solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad. No se cancelará sin autorización del Ayuntamiento en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO 34

Condiciones de estética

Artículo 269. Definición y aplicación.

269.1. Son condiciones estéticas el conjunto de normas y parámetros dictados para procurar la adecuación formal de los edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

269.2. Son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia. El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 270. Armonización de las construcciones al entorno.

270.1. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deben adecuarse en diseño y composición al ambiente urbano. El Ayuntamiento podrá exigir con los proyectos un análisis de impacto sobre el entorno, con definición gráfica de los espacios públicos afectados por las construcciones e instalaciones proyectadas.

270.2. Las actuaciones tendentes a la conservación de los edificios se ajustarán a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los originales del edificio y modificaciones de interés. En actuaciones de restauración se conservará la decoración de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En las de restauración y conservación o mantenimiento se respetarán las características básicas del edificio.

270.3. En actuaciones de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público mantendrán su composición y se adecuarán a los materiales originarios. En actuaciones de am-

pliación, ésta se adecuará al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniendo los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las del añadido. En actuaciones de reforma total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer las normas específicas de zona. En actuaciones de acondicionamiento deberá mantenerse el aspecto exterior del edificio.

Artículo 271. Fachadas.

271.1. Si la edificación objeto de obra es contigua a edificaciones protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a las existentes, armonizando las líneas fijas de referencia compositiva (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

271.2. Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, se adecuarán a las características tipológicas de la edificación, el entorno, y las edificaciones catalogadas, en su caso.

271.3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad, en consonancia con la principal.

Artículo 272. Tratamiento de las plantas bajas.

272.1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

272.2. En actuaciones de reforma parcial que afecten a la planta baja se justificará su integración armónica con el resto de la fachada.

Artículo 273. Materiales de fachada.

La elección de materiales para ejecución de fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos y el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos de cada zona.

Artículo 274. Modificación de fachadas.

274.1. Podrán modificarse de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, sin perjuicio de las especiales condiciones exigibles a los edificios catalogados.

274.2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones de acuerdo con las determinaciones de un proyecto conjunto de fachada, que deberá presentar la Comunidad o propietario único. En edificios donde se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá ordenar la adecuación a una solución de unitaria.

274.3. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo acuerdo del conjunto de propietarios para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 275. Soportales y plantas porticadas.

275.1. En zonas donde el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas como soportales, que rebasarán las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo, siendo su ancho interior libre igual o superior a trescientos (300,00) cm, y su altura la de la planta baja del edificio, según condiciones de uso o zona.

275.2. Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en nuevas construcciones si estuviera permitido en las condiciones de zona, sin atentar los valores ambientales del lugar.

Artículo 276. Fachadas ciegas.

En zonas de uso global residencial se evitarán fachadas ciegas, debiendo mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada. En edificios in-

dustriales, debe preverse la iluminación natural por huecos adicionales a la propia puerta o a través de iluminación cenital.

Artículo 277. Instalaciones en fachada.

277.1. Las instalaciones de climatización, ventilación o evacuación de humos no podrán sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, podrán disponerse en fachadas laterales en zonas de uso global industrial, si quedan debidamente integradas en la edificación.

277.2. Las rejillas de salida de aire de instalaciones de climatización y ventilación se ajustarán a la disposición y proporciones de los huecos de fachada existentes, y serán del mismo color de las fachadas, salvo justificación.

Artículo 278. Cuerpos salientes.

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

278.2. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes si no vuelan más del veinte (20,00) % del ancho de la calle, con un máximo de un (1,00) m sobre la línea de edificación, sin que pueda su ancho exceder de la mitad de la longitud de la fachada. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

278.3. En edificios alineados a vial los cuerpos salientes se separarán de la medianera la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60,00) cm.

Artículo 279. Elementos salientes permanentes.

279.1. Los elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, fijos, que sobresalen de la línea de fachada, la alineación de la edificación o la alineación interior. No tendrán tal consideración toldos y marquesinas, objeto de la correspondiente Ordenanza municipal. Los zócalos, pilastras, aleros, gárgolas, parasoles y similares fijos, limitarán su vuelo de conformidad con los siguientes apartados.

279.2. Se admiten zócalos y molduras, que podrán sobresalir hasta doce (12,00) cm del plano de fachada. En edificaciones existentes, se admiten planos inclinados o salientes de rampas, con un máximo de quince (15,00) cm, para dar acceso a viviendas y locales de pública concurrencia, si no fuese posible resolver las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas de modo completo dentro de la parcela. En estos casos es también admisible la ocupación temporal y momentánea del espacio público mediante dispositivos mecánicos para el logro de la accesibilidad de personas con discapacidad, que deberán situarse completamente en el interior de la parcela cuando no se encuentren en funcionamiento.

279.3. Se admiten elementos salientes si ninguno de sus puntos se encuentra a menos de tres (3,00) m sobre la rasante de la acera, y su vuelo no supera el ancho de la acera menos sesenta (60,00) cm, con un máximo de ciento cincuenta (150,00) cm.

279.4. El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60,00) cm sobre la alineación, sin perjuicio de las normas de zona.

Artículo 280. Otros elementos de fachada.

280.1. Toldos, persianas, anuncios y similares, se regularán por las Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que puedan establecer estas Normas.

280.2. La alineación exterior de portadas y escapara-tes no se rebasará en planta baja con salientes superiores a quince (15,00) cm de ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras

de anchura menor que ciento veinte (120,00) cm no se permitirán salientes.

Artículo 281. Medianerías.

281.1. Los paños medianeros descubiertos se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

281.2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética. También elaborará criterios estéticos y de diseño de obligada observancia en obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, y requerirá a la propiedad de los inmuebles su cumplimiento.

Artículo 282. Cerramientos.

282.1. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250,00) cm, salvo zonas de edificación aislada, donde podrá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50,00) cm de altura máxima, completados, en su caso, con protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o similares hasta doscientos cincuenta (250,00) cm, o por cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20,00) m, ni rebasen dos (2,00) m de alto.

282.2. Se exceptúan los cerramientos a linderos medianeros y los edificios aislados que por su destino requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades y requerirá aprobación municipal.

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

Artículo 283. Protección del arbolado.

283.1. La tala de árboles queda sujeta a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones de otras Administraciones en razón de la materia.

283.2. El arbolado existente en el espacio público, aun no calificado como Zona Verde, deberá ser protegido y conservado. Si es necesario eliminar ejemplares por fuerza mayor, se procurará afecten a los de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado en la vía pública se repondrá inmediatamente por los causantes.

283.3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, se plantarán especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por los espacios para circulación rodada y acceso al edificio.

283.4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. Si una obra puede afectar a algún ejemplar arbóreo público, o un ejemplar privado de interés, se indicará en la solicitud de licencia, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En tal caso, se exigirá y garantizará que durante las obras, se dote a los troncos, hasta altura mínima de ciento ochenta (180,00) cm, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

283.5. Se obliga al responsable de la pérdida a sustituir el arbolado de las vías públicas, que desaparezca por deterioro u otras causas, sin perjuicio de las sanciones procedentes. La sustitución se hará con especies y portes iguales, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación arbórea. Esta obligación no recaerá en los ejemplares de uso agrícola contenidos en Sectores y Áreas de desarrollo, a menos que su ubicación haga compatible su presencia en la nueva ordenación.

Artículo 284. Consideración del entorno.

284.1. Las actuaciones de nueva edificación se proyectarán considerando topografía y vegetación existentes, posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, impacto visual sobre el entorno y perfil de la zona, incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones colindantes y relación con el viario público, adecuación de la solución formal a tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

284.2. El Ayuntamiento podrá exigir en la documentación con la que se solicite licencia, un estudio de visualización y paisaje urbano en los estados actual y futuro (implantación de la construcción proyectada). Asimismo podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de materiales de edificación, urbanización y ajardinamiento, así como de las coloraciones.

TÍTULO IX

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 35

Disposiciones generales

Artículo 285. Aplicación.

Este Título se aplicará a las actuaciones de urbanización, cualquiera que sea la persona o entidades que las ejecuten y el proyecto que las recoja. De igual modo se aplicará el Anexo, que podrán completarse o modificarse por las Ordenanzas previstas en el artículo 24 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras urbanísticas.

Artículo 286. Normas generales de ejecución.

286.1. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco, para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras, y se entoldarán los camiones durante los traslados. El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas menos molestas para las zonas pobladas próximas.

286.2. Los horarios de las obras se ajustarán a la jornada laboral convencional.

286.3. Las áreas de manipulación de lubricantes empleados por la maquinaria estarán debidamente impermeabilizadas, para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

CAPÍTULO 36

Proyectos y Ejecución de la Obra Urbanizadora

Artículo 287. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

287.1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuyo fin es llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento. Contendrán las determinaciones que éste prevé sobre obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado urbano, reposición de servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos), e incluirán ajardinamiento, arbolado y mobiliario de parques y jardines públicos.

287.2. Con independencia de estos Proyectos podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, otros de Obras Ordinarias en suelo Urbano, que no desarrollen íntegramente un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores (pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y similares).

287.3. Los Proyectos de Urbanización no contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o la edificación, ni modificarán las previsiones del planeamiento, sin

perjuicio de adaptaciones y ajustes exigidos por la ejecución material de las obras; así, podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante.

287.4. En suelo Urbano Consolidado, si las obras de urbanización, necesarias y preceptivas para edificar los solares, afectan a la reparación, renovación o mejora de obras o servicios existentes, la definición de sus detalles técnicos podrá integrarse en el proyecto de edificación.

Artículo 288. Contenido de las obras de urbanización.

288.1. Las obras de urbanización de los Proyectos de Urbanización incluyen las de vialidad (explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de canalizaciones para servicios en el subsuelo de vías o aceras), saneamiento (colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la Unidad de Ejecución), suministro de agua potable (incluyendo captación cuando sea necesaria, y distribución domiciliaria), red de riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica (conducción y distribución y alumbrado urbano), telefonía y telecomunicaciones y ajardinamiento y arbolado (incluyendo mobiliario de parques, jardines y vías públicas).

288.2. Asimismo incluirán las necesarias de conexión con las redes generales existentes, aun exteriores a la Unidad, debiendo acreditarse capacidad suficiente para atenderlos. Caso contrario, se resolverá a su costa la falta de capacidad, realizando acometidas donde exista dotación suficiente.

288.3. En todo caso cumplirán las condiciones establecidas en este Título y en el Anexo de estas Normas.

Artículo 289. Aprobación de Proyectos de Urbanización.

289.1. El procedimiento de aprobación de Proyectos de Urbanización será el establecido por la Ordenanza municipal correspondiente; en defecto de ésta se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento, se expondrá en información pública por plazo de quince días y se aprobará definitivamente por el Ayuntamiento. Dicha aprobación definitiva requiere previa aprobación del planeamiento que los legitime e informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo.

289.2. Las obras de urbanización incorporadas como complementarias en los proyectos de edificación, en su caso, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

Artículo 290. Documentación de los Proyectos de Urbanización o de Obras.

290.1. Los Proyectos detallarán y programarán las obras con tal precisión que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor. El contenido técnico se expresará, como mínimo, en los siguientes documentos integrantes de una unidad, con el detalle y complemento que requiera su definición: Memoria (informativa, descriptiva, justificativa, técnica y de instalaciones), Planos (de información y situación en el conjunto urbano, de proyecto y detalle, sobre base cartográfica idónea, con precisión y escala adecuadas), Mediciones y Presupuesto y Pliego de Condiciones (técnicas y económico-administrativas).

290.2. Los Pliegos de Condiciones fijarán plazos y etapas de realización de obras, finales y parciales, y las condiciones que el Ayuntamiento establezca para su ejecución, advirtiendo que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos necesarios.

290.3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados por particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en este artículo, y se tramitarán por el procedimiento de licencia de obras.

290.4. En la ejecución de Proyectos de Obras Ordinarias y Extraordinarias, de reurbanización del espacio viario y espacios libres, municipales como particulares y de las Compañías de Servicios en el suelo Urbano Consolidado, se aplicarán estas Normas y las recomendaciones sobre diseño del viario.

Artículo 291. Ejecución de obras de urbanización.

291.1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento. Serán aplicables las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

291.2. Las obras de urbanización en Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos en su ámbito.

Artículo 292. Garantías para ejecutar Proyectos de Urbanización y obras en espacios públicos.

292.1. Previamente al inicio de las obras se exigirá a los promotores una garantía equivalente al siete (7,00) % del presupuesto total, para responder del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas y compromisos contraídos, y garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes.

292.2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse en metálico, mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución (excepto el suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración y que se pospondrá a cualquier otra que se constituya con finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización), en Títulos de Deuda Pública, aval (de entidad financiera o de seguros) y hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, con valor suficiente para cubrir el importe.

292.3. El presupuesto del Proyecto podrá revisarse y modificarse por el Ayuntamiento mediante resolución motivada, en cuyo caso el promotor constituirá, como garantía complementaria, la diferencia entre los importes inicial y revisado.

292.4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones y gastos de redacción y visado de proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexión a servicios urbanos y acometidas, y en general para todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración. Mensualmente, el promotor presentará fotografías que documenten la ejecución.

Artículo 293. Recepción de las obras de urbanización.

293.1. La recepción de obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, previa constatación de su correcta finalización y conformidad con el Proyecto autorizado, prescripciones técnicas aprobadas y condiciones impuestas, mediante Acta.

293.2. Sin perjuicio de la obligación de conservación por el Ayuntamiento o entidad urbanística correspondiente, tras la recepción comenzará el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras responderá de los defectos y vicios de construcción, procediendo a su reparación o subsanación. En otro caso, el Ayuntamiento podrá ejecutar la garantía para asegurar las obras de urbanización, y sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía, previa constatación del buen estado de las obras.

Artículo 294. Medidas de protección medioambiental.

294.1. Los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos el desarrollo de las medidas correctoras de carácter medioambiental contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental, con suficiente grado de detalle, conforme a las

funciones propias de tales documentos y en la medida que corresponda su aplicación.

294.2. En los terrenos objeto de desarrollo urbanístico, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Proyectos de Urbanización no podrán ejecutarse actuaciones de preparación que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa, ni movimientos de tierras, tanto de origen natural, como agrícola u ornamental.

CAPÍTULO 37

Infraestructuras urbanas básicas

Artículo 295. Dimensionado y trazado de redes de saneamiento y abastecimiento.

295.1. En las secciones, calidades y piezas de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que Aljarafe estime de aplicación en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento, así como en lo recogido en el Anexo a estas Normas.

295.2. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, a fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 296. Abastecimiento.

296.1. Para garantizar el suministro se dispondrán las redes y elementos accesorios que, en caso necesario, excederán de los límites del Sector, núcleo o área a servir, siendo a cargo del Proyecto y la urbanización los costos adicionales que tales instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga. Asimismo se garantizará su conservación si el Ayuntamiento no reconoce estos trazados internos a la red municipal.

296.2. El agua de abastecimiento cumplirá las condiciones de potabilidad establecidas por las normas vigentes.

Artículo 297. Saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

En las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas y recomendaciones que Aljarafe estime aplicables en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

Artículo 298. Alumbrado urbano.

Se estará a lo dispuesto en las normas sectoriales aplicables, así como en lo recogido en el Anexo a estas Normas.

Artículo 299. Energía eléctrica.

299.1. Los Proyectos de Urbanización resolverán las dotaciones de eléctricas necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización. Los que proyecten obras de abastecimiento de energía eléctrica, preverán las modificaciones de la red correspondiente al suelo Urbano.

299.2. En suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable, los Proyectos de Urbanización preverán la infraestructura de líneas eléctricas de media y baja tensión de forma subterránea. En obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización preverán el soterramiento de líneas aéreas existentes.

299.3. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos Urbano y Urbanizable se soterrarán en lo posible. Las de Alta Tensión de nueva implantación se realizarán subterráneas. Los Proyectos de Urbanización de los Sectores incluirán

el soterramiento o desvío de las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión, así como de Alta que discurran sobre manzanas residenciales.

Artículo 300. Infraestructuras de telecomunicaciones.

300.1. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía celular se realizará según la legislación de telecomunicaciones, estableciendo condiciones de localización, instalación y funcionamiento de elementos y equipos de telecomunicación, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente, desde los puntos de vista espacial, visual y de salud pública.

300.2. Para ejecutar nuevas canalizaciones se implantará el Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 301. Ordenación del subsuelo en las infraestructuras de urbanización.

301.1. Los Proyectos de Urbanización resolverán los encuentros de servicios en cruces de aceras y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con ancho suficiente para alojar instalaciones necesarias para dotar a las parcelas. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, y la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes, contenidos en el Anexo a estas Normas.

301.2. Los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en las aceras, respetando arbolado, arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces viarios.

TÍTULO X

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LOS MEDIOS URBANO Y NATURAL

CAPÍTULO 38

Disposiciones generales

Artículo 302. Medidas de protección medioambiental en los instrumentos de desarrollo.

302.1. Las medidas de protección medioambiental se tendrán en cuenta por el planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas del Plan.

302.2. Se detallará el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos, ampliándose a todos los terrenos a urbanizar, la conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos, previéndose su recogida selectiva.

302.3. Se justificará la disponibilidad de abastecimiento de agua para poner en carga los nuevos suelos, especificando consumos según usos. Se garantizará antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y buen estado de los sistemas de abastecimiento y saneamiento y demás infraestructuras de urbanización.

302.4. En los nuevos suelos Urbanos y Urbanizables de uso industrial se detallará la naturaleza de las actividades a implantar, los indicadores y valores mínimos de los vertidos en función de las características previstas para las instalaciones de depuración y las emisiones a la atmósfera, conforme la legislación sobre contaminación atmosférica.

302.5. En suelos de uso global industrial se tendrá en cuenta la implantación de actividades que generen ruidos, olo-

res u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y características climatológicas de la zona, que deberán detallarse tanto en el planeamiento de desarrollo de nuevos suelos industriales como en los proyectos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación medioambiental. Se garantizará la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o a otras actividades.

CAPÍTULO 39

Condiciones de protección medioambiental

Artículo 303. Protección del Medio Ambiente.

303.1. Las condiciones exigidas por estas Normas para proteger el medio ambiente se refieren a vertidos sólidos, líquidos, gaseosos, contaminación acústica y vibratoria, protección contra incendios y otros aspectos de la legislación medioambiental.

303.2. En suelo No Urbanizable también se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla sobre protección de recursos y dominio público.

Artículo 304. Criterios de Calificación Ambiental.

Sin perjuicio de las normas reguladoras de los usos industrial y terciario, los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

Garantizando el cumplimiento de los límites legalmente establecidos para la emisión de ruidos y vibraciones, de acuerdo con las exigencias derivadas fundamentalmente del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Garantizando el cumplimiento de los límites y controles reglamentariamente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

Garantizando la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la calidad del Aire.

Analizando la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación de la zona.

Artículo 305. Vertidos sólidos.

305.1. Se regulará por lo que determine la legislación medioambiental, de Minas y Aguas.

305.2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en puntos que deberán elegirse dentro del Suelo No Urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la legislación sobre residuos.

305.3. Se prohíbe verter residuos sólidos al alcantarillado.

305.4. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito, siendo de obligado cumplimiento las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos.

305.5. Los Proyectos de Urbanización establecerán previsiones para localizar contenedores de residuos.

Artículo 306. Producción de residuos de construcción y demolición.

306.1. Los proyectos de obras sometidos a licencia municipal incluirán la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

306.2. El otorgamiento de la licencia municipal de obras se condicionará a la constitución por el productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera

equivalente que responda de su correcta gestión y que se reintegrará al productor al acreditar su destino. El Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza las condiciones a que deberá someterse la producción, posesión, transporte y, en su caso, destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera indicada. Para establecer dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de esos residuos será preferentemente, y por este orden, la reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

306.3. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en la correspondiente Ordenanza.

Artículo 307. Vertidos líquidos.

307.1. No se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. No se permitirá el vertido directo de aguas residuales procedentes de procesos productivos que se desarrollen en los sectores industriales, por lo que deberá someterse, si procede, a depuración previa garantizando unos parámetros de vertido asumibles por los sistemas de depuración municipales.

307.2. Se deberá obtener la autorización previa de la Administración competente para efectuar el tratamiento de depuración previa y el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o marítimas, o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico o marítimo terrestre.

307.3. Los vertidos sin tratamiento previo a la red general sólo se autorizarán si no suponen riesgo para ésta, por sus características corrosivas, densidad, naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos que amenacen la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

307.4. Cuando las aguas residuales de origen industrial no se asimilen a las de uso doméstico se decantarán y depurarán en la propia industria, a fin de asimilarlas a éstas.

307.5. En procesos de regularización de parcelaciones existentes en suelo no urbanizable, deberán limpiarse y sellarse los pozos negros existentes, dándose prioridad a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento, y paralizándose la concesión de nuevas licencias hasta la ejecución de las infraestructuras y el sellado de dichos pozos.

307.6. No podrán otorgarse licencias de actividad u ocupación hasta tanto no cuenten los locales con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

307.7. En suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En vertidos industriales se estará a lo regulado en la legislación medioambiental, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red.

307.8. No se permiten fosas sépticas en suelos Urbanos y Urbanizable. Su diseño se realizará siguiendo en general los criterios de las Normas Tecnológicas de la Edificación y lo especificado en el Anexo a estas Normas.

Artículo 308. Vertidos gaseosos.

Quedarán regulados por la legislación medioambiental y el Anexo a estas Normas.

Artículo 309. Contaminación acústica y vibratoria.

309.1. Se regula por la legislación medioambiental genérica y específica, de ámbito estatal, autonómico y municipal. El Plan incorpora «Áreas de Sensibilidad Acústica», clasificadas en atención a los usos predominantes del suelo; tales Áreas serán asimismo incorporadas por el planeamiento de desarrollo respectivo.

309.2. En la tramitación de la licencia de nuevas edificaciones se exigirá el cumplimiento de los condicionantes acús-

ticos exigidos por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre.

309.3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de emisores acústicos podrá ser autorizado, aprobado o permitido por la Administración competente, si incumple la legislación en materia de contaminación acústica.

309.4. La inspección técnica municipal podrá realizar las comprobaciones oportunas, que deberá permitir el titular de la actividad generadora de ruidos, facilitando el acceso a las instalaciones o focos de emisión y disponiendo su funcionamiento a las velocidades, cargas o marchas que indiquen los inspectores, pudiendo presenciar el proceso operativo.

Artículo 310. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse a las exigencias de protección establecidas en las normas vigentes en protección contra incendios, así como las que incidan en dicho aspecto y sean aplicables por el tipo de actividad y uso de que se trate.

Artículo 311. Uso de explosivos.

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá previa concesión de expresa autorización, que se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento podrá denegar dicha autorización o sujetarla a condiciones para garantizar la seguridad de los inmuebles próximos y sus ocupantes.

Artículo 312. Protección de flora y fauna.

312.1. La protección de la flora y la fauna silvestres se llevará a cabo de acuerdo con lo determinado en estas normas y en la Ley de la Flora y Fauna Silvestres.

312.2. Las actuaciones a desarrollar en suelo No Urbanizable, y en particular, las plantaciones o reforestaciones que se proyecten en el Sistema General de Espacios Libres, se llevarán a cabo con especies autóctonas, prohibiéndose expresamente la introducción o proliferación de especies, subespecies o razas silvestres alóctonas, híbridas y transgénicas.

312.3. Las áreas colindantes con cauces fluviales deberán respetar la vegetación de ribera existente.

Artículo 313. Uso de ciertos materiales.

Se prohíbe el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente. Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en elementos constructivos.

Artículo 314. Condiciones de diseño medioambiental.

314.1. En todo edificio o construcción, la iluminación será preferente y básicamente natural en todas sus dependencias, de manera que la artificial solo sea solución excepcional, complementaria o de emergencia.

314.2. El alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica.

314.3. Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de fuentes de energía alternativa, con capacidad suficiente o razonable para sus necesidades.

314.4. Para la calefacción, calentamiento de agua o cocción de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica.

Artículo 315. Obligación de restitución medioambiental.

315.1. Los responsables de un deterioro medioambiental están obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante medidas u obras que deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

315.2. En la misma medida, los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado por su actividad.

Artículo 316. Eliminación de residuos.

316.1. Se adoptarán las siguientes medidas para garantizar el control de desechos y residuos:

a) Los residuos municipales se conducirán a instalaciones de gestión autorizadas.

b) Los residuos inertes generados durante las fases de obras y ejecución de las actuaciones se llevarán a instalaciones de gestión autorizadas.

c) Los Proyectos de Urbanización deberán definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación, especificando el destino de vertido.

d) Los residuos peligrosos que puedan generarse se gestionarán de acuerdo con la legislación vigente correspondiente.

e) La gestión de los aceites y lubricantes empleados por la maquinaria se llevará a cabo conforme a la legislación vigente en la materia. Queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales (cambio en centros autorizados; cambio en parque de maquinaria y entrega a personas autorizadas; gestión completa mediante autorización).

316.2. Los criterios técnicos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de los vertederos serán los establecidos en el Real Decreto que regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

316.3. En suelos de uso industrial en los que, por las características de las instalaciones, puedan generarse residuos peligrosos, se deberá prever la instalación de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos con capacidad suficiente para atender las necesidades del sector. La gestión del punto limpio se llevará a cabo por empresa autorizada, de acuerdo con el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

316.4. La ejecución de las actividades urbanísticas que impliquen cambios de uso industrial a residencial, se condicionarán a un procedimiento previo para determinar la situación de los suelos sobre los que se asentaban las actividades industriales.

316.5. La concesión de licencias municipales de obras incluirá las condiciones oportunas para la gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.) y las relativas a residuos peligrosos que puedan generarse (recogida por gestor autorizado, obligaciones de productor, etc.).

Artículo 317. Vertederos incontrolados.

Durante la vigencia del Plan, y si de las circunstancias se estimase necesario, se elaborará un Plan Especial de Clausura, Sellado y Adecuación de los vertederos de residuos incontrolados que existan en el municipio, que contendrá como mínimo los siguientes objetivos:

a) Clausura, sellado y recuperación de los vertederos irregulares existentes.

b) Limpieza y retirada de escombros en los sectores del Suelo Urbanizable.

c) Programa para evitar la creación y mantenimiento de vertederos ilegales en las concentraciones de población diseminada.

d) Control de la actividad constructiva.

e) Medidas disciplinarias y acotamiento de accesos, para evitar nuevos vertidos ilegales.

CAPÍTULO 40

Protección del suelo, recursos hidrológicos, vegetación y fauna

Sección 1.ª Protección del suelo

Artículo 318. Actividades extractivas.

318.1. En actuaciones en pendientes superiores al quince (15,00) % que conlleven movimiento de tierras, se incluirá en Proyecto la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión sólo podrá realizarse si se justifican tales extremos.

318.2. Podrán exigirse garantías que aseguren las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Sección 2.ª Protección de recursos hidrológicos

Artículo 319. Cauces, riberas y márgenes.

319.1. Se prohíben obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en cauces de ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en terrenos inundables durante crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos si se obtienen las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la licencia municipal para movimiento de tierras.

319.2. Las márgenes de las riberas están sujetas en su extensión longitudinal a las zonas de servidumbre y policía señaladas en la legislación de Aguas, aplicándose las restricciones allí previstas. En los terrenos afectados por el Dominio Público Hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, cualquier obra o instalación que pretenda llevarse a cabo deberá contar con la previa autorización del organismo de cuenca.

319.3. En las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se estará a lo que disponga la legislación de Costas:

a) La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de Costas.

b) Los usos en la zona de Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la CAA, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

c) Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de tránsito y acceso al cauce fluvial, establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, así como las determinaciones para la zona de influencia del artículo 30 de dicha Ley (58 del Reglamento que la desarrolla).

d) En la zona de influencia, definida como una banda de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, las construcciones deben evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado en el término municipal; todo ello en aplicación del artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 de su Reglamento.

e) Las obras e instalaciones existentes, en su caso, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en las zonas de dominio público o de servidumbre, se regulará por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

f) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento».

319.4. La ordenación de zonas de servidumbre y policía en zonas inundables se sujetará a las determinaciones y limitaciones de la legislación de aguas y Planes Hidrológicos de

cuenca, así como a las limitaciones del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

319.5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público los pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, sean necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 320. Ordenación de terrenos inundables.

320.1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y las limitaciones de uso derivadas de la legislación de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables se sujeta a las siguientes limitaciones:

a) En terrenos inundables con período de retorno de cincuenta (50) años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, por razones justificadas de interés público, podrán autorizarse instalaciones temporales.

b) En terrenos inundables con períodos de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años no se permitirán industrias pesadas, contaminantes según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En terrenos donde el calado del agua supere cincuenta (50,00) cm tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. En terrenos inundables con cien años de período de retorno, si la velocidad del agua para dicha avenida supera 0,50 m/sg se prohíben edificaciones, instalaciones, obras lineales u otras que constituyan obstáculo significativo al flujo del agua, entendiéndose por tal el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de diez (10,00) m de ancho, o si la relación ancho de obstáculo/ancho de cauce de avenida extraordinaria de cien años de período de retorno es mayor a 0,20.

c) En terrenos inundables con período de retorno entre cien y quinientos años no se permitirán industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

320.2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse en terrenos inundables se condicionarán a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra inundaciones.

Artículo 321. Preservación de las áreas inundables.

La ejecución de las determinaciones del presente Plan se adaptará a las medidas correctoras especificadas en el Estudio de Inundabilidad que se acompaña como documento complementario a este Plan, informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a los efectos de respetar las áreas inundables definidas en el Plan Hidrológico de Cuenca como necesarias para evacuar las avenidas con período de retorno de quinientos (500) años.

Artículo 322. Protección del acuífero.

322.1. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar en pozos y su zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen el agua freática.

322.2. Se prohíben captaciones o afloramientos de agua freática no autorizadas por el órgano competentes. Tampoco usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas al acuífero.

322.3. Si el peligro potencial para el acuífero es grande (depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc.), se exigirá Estudio de Impacto Ambiental que prevea hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto de instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las de las normas técnicas específicas o derivadas de la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en caso de fuga.

322.4. Los establecimientos industriales no producirán aguas residuales capaces, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

322.5. Las fosas sépticas sólo se autorizarán si se garantiza mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente que no suponen riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

322.6. Para autorizar nuevos vertederos de residuos sólidos se precisa justificar su emplazamiento mediante estudios que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

Artículo 323. Regulación de recursos.

323.1. Para obtener licencias de actividades industriales o extractivas se justificará existencia de dotación de agua necesaria y ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos.

323.2. Igual justificación deberá adoptarse en la tramitación de Proyectos de Urbanización e implantación de usos industriales, de utilidad pública o interés social y viviendas en suelo No Urbanizable.

Sección 3.ª Protección de la vegetación

Artículo 324. Normas cautelares.

324.1. En suelo No Urbanizable que haya sufrido incendio forestal no podrá promoverse Innovación del planeamiento general para incorporarlo al proceso edificatorio, durante, al menos, cinco años desde el incendio.

324.2. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población y supuesto de parcelación urbanística ilegal, si una parcela se divide en dos o más lotes en el plazo de tres años tras o antes del incendio forestal en terrenos objeto de segregación, sin que concurren las circunstancias objetivas y subjetivas relativas a peligro de formación del núcleo de población definidas en estas Normas.

Artículo 325. Directrices para el desarrollo urbanístico.

En el desarrollo urbanístico previsto por el Plan en espacios no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, y el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

Artículo 326. Autorización para tala de árboles.

La tala de árboles se somete a previa licencia, sin perjuicio de otras autorizaciones necesarias.

Artículo 327. Normas generales de protección de la vegetación.

327.1. Las actividades agropecuarias o forestales se someterán a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

327.2. Se considera masa arbórea toda la localizada en el municipio con independencia de su propiedad. Cualquier actuación en ellas se realizará manteniéndola al máximo posible, armonizándola con la ordenación pormenorizada que se proyecte. En todo caso, se repondrán los árboles eliminados en zonas de dominio público, con especies adecuadas.

327.3. El arbolado de los espacios públicos, aun no calificados como zona verde, debe ser conservado. Si se precisa eliminar ejemplares por fuerza mayor, se procurará afectar a los de menor edad y porte.

327.4. En franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptivo plantar especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo se absorba por el trazado de los espacios para circulación rodada, estacionamiento y acceso al edificio.

327.5. Los patios o espacios libres existentes ajardinados, públicos o particulares, conservarán y mantendrán en buen estado sus plantaciones.

327.6. Si una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia, señalando su situación en los planos de estado actual. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante las obras, se dote a los troncos, hasta altura mínima de ciento ochenta (180,00) cm, de adecuado recubrimiento rígido que impida lesión o deterioro.

327.7. Si por deterioro u otras causas desaparecen ejemplares existentes en las vías públicas, será obligatoria su reposición por el responsable, sin perjuicio de las sanciones que procedan. La sustitución se hará con especies iguales y del mismo porte, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Sección 4.ª Protección de la fauna

Artículo 328. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

328.1. Se precisa licencia para levantar e instalar de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que puedan autorizarse cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. En la documentación necesaria para tramitar la licencia se incluirá informe del órgano competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

328.2. En la solicitud de licencia de obras que puedan afectar la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales, se incluirán en la documentación los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

CAPÍTULO 41

Normas de protección de los bienes demaniales

Artículo 329. Generalidades.

329.1. Los terrenos colindantes a bienes de dominio público se sujetarán a las limitaciones de uso establecidas por la legislación sectorial, sin perjuicio de lo establecido por este Plan.

329.2. La regulación sobre servidumbres de protección de bienes demaniales y servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada legislación sectorial, sobre las normas de zona.

Artículo 330. Protección de Vías Pecuarias y caminos rurales.

330.1. Las Vías Pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. El Plan prevé la desafeción de parte de las vías pecuarias existentes, delimitando a tal efecto terrenos equivalentes, clasificados como suelo No Urbanizable/Sistema General de Vías Pecuarias en compensación, que se afectarán a su uso como tales. Las vías existentes que se mantienen y las propuestas quedan recogidas en Planos de Ordenación.

330.2. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, especialmente el fomento de la biodiversidad, intercambio genético de especies animales y vegetales y movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones medioambientales de las Vías Pecuarias, y los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola. Son compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales y la conservación de masas vegetales autóctonas de porte arbóreo, arbustivo o natural, si permiten el normal tránsito del ganado.

330.3. Si el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituye una actividad colectiva u organizada, requerirá autorización de la Administración autonómica competente. Ésta podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones temporales por interés público y, excepcional y motivadamente, por interés particular, si no alteran el tránsito ganadero, ni impiden los demás usos compatibles y complementarios.

330.4. Las ocupaciones temporales se sujetan a la obtención de licencia urbanística sin que originen derecho a la ocupación de las vías. Es imprescindible informe favorable del órgano competente.

330.5. Si tras la aprobación del Plan los terrenos ocupados por vías pecuarias se incorporan a suelos Urbano o Urbanizable, se aportarán terrenos de trazado alternativo que los sustituyan. La obtención de terrenos afectados por la modificación de trazados se llevarán a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de julio y por los mecanismos previstos en la legislación urbanística para Sistemas Generales o actuaciones singulares.

330.6. A salvo de lo dispuesto en las normas sectoriales aplicables, los caminos rurales y vías pecuarias se separarán de los vallados al menos cinco (5,00) m y a las edificaciones veinte (20,00) m, y tendrán latitud mínima de seis (6,00) m.

Artículo 331. Protección dominio público marítimo-terrestre.

331.1. Se estará a lo dispuesto en la legislación de Costas. Los órganos competentes autorizarán o informarán con carácter preceptivo y vinculante, según se establezca, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre zonas sometidas a régimen de especial protección.

331.2. Cualquier actuación en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre contará con la correspondiente autorización de uso otorgada por la Delegación Provincial de medio Ambiente, según procedimiento establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre.

Artículo 332. Servidumbres de protección de abastecimiento y saneamiento de aguas en suelo No Urbanizable.

Se establece una zona exenta de edificaciones de cuatro (4,00) m de ancho, situada simétricamente a ambos lados del eje de las tuberías de abastecimiento de agua y saneamiento que discurran por el suelo No Urbanizable.

Artículo 333. Servidumbres de las vías de comunicación.

333.1. Se prohíbe incorporar el sistema viario de las urbanizaciones a las carreteras. Las parcelas con frente a carreteras tendrán vía secundaria de acceso independiente, no permitiéndose el acceso directo desde aquéllas, sino en enlaces e intersecciones previstos. En zonas de dominio público, afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la legislación de carreteras.

333.2. Se necesita licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para actuar en las zonas de servidumbre y afección. En carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del órgano titular.

333.3. No se autorizarán edificaciones que invadan o afecten las vías públicas o caminos existentes, las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 334. Servidumbres de la red de energía eléctrica

334.1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni provisional, en una franja de treinta (30,00) m de ancho (línea de 380 Kv), veinticinco (25,00) m (220 Kv), veinte (20,00) m (138 Kv) 20 m y quince (15,00) m (66 Kv o menos).

334.2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos señalados. En todo caso, se respetarán las distancias y determinaciones establecidas en la legislación de alta tensión.

TÍTULO XI

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO 42

Disposiciones generales

Artículo 335. Objeto y aplicación.

335.1. La protección del patrimonio edificado, memoria de la cultura urbana de la ciudad, se incorpora al Plan General mediante el establecimiento de grados de protección de los valores arquitectónicos e históricos.

335.2. La protección del Patrimonio arqueológico se incorpora al Plan identificando los yacimientos arqueológicos y asignándoles medidas de protección.

CAPÍTULO 43

Normas de protección en el Casco Histórico

Artículo 336. Criterios para la intervención en el espacio público del Casco Histórico.

El Casco Histórico conforma la génesis del núcleo urbano de La Algaba, principal referente de la memoria colectiva de la ciudad, contribuyendo a su estructuración y reconocimiento. Las actuaciones sobre él atenderán a criterios de modernización, calidad de diseño, identidad de soluciones tipológicas y materiales empleados, y legibilidad como conjunto. Se justificará la elección y distribución de mobiliario urbano, señalización, plantaciones vegetales y materiales utilizados en el diseño.

Artículo 337. Planeamiento de protección en el Casco Histórico.

337.1. El Plan General prevé la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Algaba, con objeto de preservarlo de actuaciones inadecuadas y proteger los elementos que se consideran de interés.

337.2. Hasta tanto no se proceda a la aprobación del referido Plan Especial, se aplicarán las determinaciones y el régimen urbanístico derivados de la clasificación y calificación específica que se otorgue a las parcelas incluidas en su ámbito, pudiéndose otorgar las correspondientes licencias y autorizaciones de acuerdo con lo que de ello resulte.

CAPÍTULO 44

Normas de protección del patrimonio edificado

Artículo 338. Aplicación.

338.1. Este Capítulo se aplica directamente a las parcelas y edificios protegidos identificados en los Planos de Ordenación de forma supletoria, en lo no previsto en el Plan Especial del Casco Histórico y de modo complementario, en parcelas y edificios localizados en sectores BIC.

338.2. Se aplicarán a los inmuebles catalogados las normas sobre deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, y las de declaración de ruina que regula el presente Plan.

Artículo 339. Intervenciones en edificios catalogados.

339.1. El alcance de la protección y elementos a proteger se especificarán en las fichas de catalogación de cada edificio

en los Catálogos, pudiendo establecerse, como criterio que a concretar por dicho Catálogo y el planeamiento especial que se promulgue, los siguientes grados de conservación:

a) Totalidad del conjunto: edificio en su conjunto (cualquier elemento que configura su imagen, estructura, volumen y forma).

b) Composición interior espacial y estructural: formalización interior de elementos estructurales y espacio que conforman.

c) Fachadas y elementos característicos: fachada original (fábrica, huecos, balcones, cornisas, tejares, recercados, avitolados, zócalos, impostas, carpinterías, cerrajerías y cualquier elemento original que la componga).

d) Elementos singulares: cualquier elemento significativo del edificio a proteger (escalera o su situación, patio u otros elementos de interés dignos de protección).

e) Tipo de Cubiertas: forma (plana o inclinada), materiales que la conforman, etc.

f) Espacio libre de parcela y cerramiento: espacio de parcela no edificado y formalización de su cerramiento.

g) Jardines y vegetación: formalización en jardines sobre el espacio libre de parcela y especies vegetales existentes.

339.2. Las intervenciones sobre edificios protegidos se entenderán con arreglo a las siguientes definiciones, que completan las establecidas en las Condiciones Generales de Edificación y cuya concreción se realizará conforme a las prescripciones de las fichas de catalogación que puedan realizarse:

a) Actuaciones de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación, cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, permitiéndose las que tengan por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad y de carácter estructural (afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura).

b) Actuaciones de reforma de adecuación interior que no alteren el sistema estructural, la composición espacial, fachadas y tipos de cubiertas; se permiten la adecuación interior y redistribución para un nuevo uso, siempre que no afecte a los valores reconocidos del edificio.

c) Actuaciones de reforma interior, que pueden modificar parcialmente sistema estructural y composición espacial, conservando fachadas y tipos de cubiertas; permiten una redistribución interior y pequeñas intervenciones sobre elementos estructurales o compositivos interiores (ampliación, apertura o cierre de huecos, sustitución parcial del sistema estructural, etc.).

d) Actuaciones de reforma que conserven fachadas, cubiertas, forjados o sólo elementos singulares protegidos; permiten la sustitución del resto de la edificación. En algunos casos, se permitirá la sustitución de la edificación, conservando elementos singulares protegidos, que se integrarán armónicamente en la nueva edificación.

339.3. Concretando lo anterior, en la zona de Casco Histórico, el Plan Especial a redactar incorporará los tipos de intervenciones permitidas en los edificios que estime merecedores de protección; no obstante, desde el Plan General se ofrecen los siguientes criterios, que podrán redefinirse por dicho planeamiento, manteniendo sustancialmente los objetivos marcados. Igualmente, estos criterios serán sustancialmente observados por los Catálogos que puedan redactarse:

a) Conservación de fachada; mantenimiento de fábrica original, refuerzos y consolidaciones, sin introducir estructura portante que suponga cajeados y reducciones; implica recuperar elementos decorativos originales (cornisas, molduras de huecos, rejas, azulejos o elementos de interés), a recoger en la ficha del Catálogo, en su caso. No se permite modificar huecos (en disposición y dimensiones), balcones, cornisas, tejares, recercados, avitolados, zócalos, impostas, carpinterías y cerrajerías existentes, salvo razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose la rehabilitación y consolidación de elementos existentes y la restitución de elementos originales desaparecidos. Se procurará re-

cuperar los tonos de pintura originales, respetando la armonía cromática respecto a edificios adyacentes. Excepcionalmente se permitirá abrir huecos si el uso lo precisa o aconseja y no rompen la composición, acompañando estudios necesarios. Los materiales a utilizar serán iguales o similares a los originales, eliminándose elementos añadidos que desvirtúen el estilo del edificio, elementos publicitarios, toldos, u otros que distorcionen su configuración, ocultando instalaciones vistas. Si se permite ampliación coplanaria, se respetará la modulación de huecos de planta inferior, utilizándose materiales, texturas y colores similares, sin llegar al mimetismo. La conservación de fachada conllevará la de la crujía asociada. En intervenciones individuales sobre fachadas que, perteneciendo a parcelas distintas, procedan de actuación unitaria, deberán mantenerse los elementos que la identifiquen como tal unidad estilística (altura y forma de cornisas, zócalos y recercados, herraje y carpintería, elementos decorativos y demás elementos estilísticos que la identifiquen).

b) Conservación de crujía de fachada; mantenimiento de las dos fábricas originales soportes de la crujía, si se conforman paralelas a fachada, y al menos cuatro (4,00) m, si lo hacen perpendicularmente. Se mantendrá la viguería original, pudiéndose realizar sustituciones si el cambio se realiza por elementos iguales o similares, sin sustituir el sistema de forjado. Se restaurarán los artesonados existentes en dicha crujía, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.

c) Mantenimiento del tipo de cubierta; en forma, pendiente y materiales. Se permiten actuaciones de conservación, desmontado (si se encuentra en mal estado), restitución de elementos estructurales por iguales o similares e impermeabilización, procurando en cubiertas inclinadas el uso de los materiales desmontados, limpios y resanados, o de similares características y forma.

d) Conservación del patio; mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones, con fábricas y elementos originales (espacio libre, galería y crujiás de configuración). Sobre ese espacio sólo se permitirá el resanado de fábricas y no la sustitución de elementos estructurales (columnas, arcadas, etc.), configuradores del espacio. No se permiten ampliaciones por remonte en el patio, y se conservará su cobertura si existiere. Se conservarán los elementos complementarios (cerrajerías, carpinterías, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, etc.).

e) Conservación de la escalera; mantenimiento de la estructura portante de la escalera y elementos que la configuran en forma y dimensiones originales. Sobre ella sólo se permitirá su resanado y consolidación, prohibiéndose la sustitución estructural. Se conservarán los elementos complementarios (cerrajería, carpintería, elementos decorativos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.).

f) Conservación del núcleo zaguán-escalera-patio; con las exigencias antes expuestas para cada elemento.

g) Conservación de la organización tipológica; mantenimiento de la tipología, especialmente la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, crujiás, etc.) Se permitirán incluso actuaciones de nueva edificación (excepto nueva planta), debiéndose mantener, según se especifique en la ficha del edificio, todos o alguno de los elementos siguientes: organización de accesos; número y disposición de espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal a cada unidad habitable; jerarquía entre edificación a la calle y edificación interior, etc.

Artículo 340. Excepcionalidad de las condiciones generales de edificación.

340.1. En la rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de estricta aplica-

ción las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.

340.2. Los elementos protegidos, no se considerarán «fuera de ordenación» en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Plan.

Sección 1.ª Grados de protección

Artículo 341. Niveles de protección.

Se establecen los siguientes grados de protección: «A» (Protección Integral), «B» (Protección Parcial) y «C» (Protección Ambiental).

Artículo 342. Condiciones particulares de parcelación

342.1. Las parcelas protegidas no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan recuperación del parcelario histórico.

342.2. Las parcelas con grados «A» o «B» no podrán agregarse.

342.3. Las parcelas con grado «C» podrán agregarse si ello no perjudica los valores que justifican la protección y se da algunas de las siguientes situaciones:

a) Una parcela interior no protegida podrá agregarse con una exterior protegida, por una sola vez.

b) Una interior protegida podrá agregarse con una exterior no protegida, por una sola vez.

c) Podrán agregarse varias parcelas protegidas si el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifica (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

Artículo 343. Condiciones de uso.

343.1. En edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran si no afectan negativamente a los valores culturales y arquitectónicos que dan lugar a la protección.

343.2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedan exentos de cumplimentar los parámetros dimensionales exigidos en estas Normas. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad los usos previstos y existentes.

Sección 2.ª Nivel A: Protección Integral

Artículo 344. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de Protección Integral se asigna a edificios que deben conservarse íntegramente por su carácter singular y monumental y razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Los edificios en esta categoría se identifican con la letra «A» en los Planos.

Artículo 345. Condiciones de edificación.

345.1. Sólo se permiten actuaciones de conservación del patrimonio edificado, debiendo mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares que se establezcan, en su caso, en la ficha de catalogación correspondiente.

345.2. Los edificios y construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si se arruinasen o demolicen. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y ampliación, previa redacción de un Plan Especial.

345.3. Se prohíben rótulos comerciales o similares, excepto placas integradas en la edificación.

Sección 3.ª Nivel B: Protección Parcial

Artículo 346. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de Protección Parcial se asigna a edificios que por su carácter singular, razones histórico-artísticas, caracte-

ísticas arquitectónicas originales o pertenencia a tipología protegible, deben ser objeto de protección. Se identifican con la letra «B» en los Planos.

Artículo 347. Condiciones particulares de la edificación.

347.1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección sólo podrán ser objeto de actuaciones de conservación, reforma menor y parcial, así como de ampliación si no afecta a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciere por remonte, no será superior a una planta, coplanaria con la fachada o retranqueada una crujía, debiéndose justificar la solución respecto al propio edificio y los colindantes. Se mantendrán los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas, en su caso, en la ficha de catalogación. Podrán demolerse cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

347.2. Estos edificios y construcciones serán objeto de restauración total si se arruinasen o demolicen. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrá admitir la reconstrucción y ampliación, previa redacción de Estudio de Detalle.

347.3. Los rótulos comerciales o similares, luminosos o no, se diseñarán de forma integrada en la fachada del comercio o local correspondiente, nunca fuera de la planta baja, no pudiendo sobresalir más de cincuenta (50,00) cm de la fachada, y siempre por encima de doscientos cincuenta (250,00) cm de altura, empleando materiales que se integren en el entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

Sección 4.ª Nivel C: Protección Ambiental

Artículo 348. Definición y ámbito de aplicación.

348.1. El nivel de Protección Ambiental se asigna a edificios que, por su valor arquitectónico, pertenencia a tipología protegible, articulación en la trama y contribución como elementos constitutivos del tejido y el paisaje urbano, deben ser protegidos. Se identifican con la letra «C» en los Planos.

Artículo 349. Condiciones particulares de la edificación.

Estos edificios podrán ser objeto de actuaciones de reforma menor, parcial o general y de ampliación. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Artículo 350. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos y edificios objeto de protección se adecuarán a las edificaciones protegidas en lo referente a alturas, volúmenes y medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de elementos de fachada. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso, el Ayuntamiento exigirá Estudio de Detalle que recoja las directrices específicas de los órganos competentes.

Artículo 351. Protección de paisaje urbano en inmuebles BIC y catalogados.

351.1. Queda prohibido instalar equipos de telefonía móvil sobre los inmuebles catalogados «A» y «B». Se prohíbe la publicidad de cualquier tipo en las cubiertas de estas edificaciones y su entorno de influencia.

351.2. La identificación de actividades profesionales, comerciales o servicios se realizará mediante un solo elemento por fachada del inmueble o local que presente un acceso público. Se admitirán rótulos formados por elementos sin fondo sobre los paramentos de la edificación o placas y pequeños rótulos adosados junto a los huecos de acceso al inmueble o

local. En edificaciones aisladas se admitirán además pequeñas placas en el cerramiento de parcela.

351.3. Se prohíbe la identificación en planta piso y la utilización de pictogramas y similares en los cierres de locales o soportes exentos en el interior de parcela para identificación de actividades productivas, comerciales o de servicio. Asimismo queda prohibida la promoción de productos mediante cartelones, pizarras u otros elementos adosados a paramentos de edificaciones.

CAPÍTULO 45

Normas de Protección del Espacio Urbano

Artículo 352. Normas de protección del paisaje urbano en el Casco Histórico.

352.1. Los tendidos aéreos que discurran sobre el viario deben soterrarse.

352.2. La publicidad en espacios públicos se realizará exclusivamente a través de elementos del mobiliario urbano cuya finalidad principal no será difundir mensajes publicitarios. Se prohíbe el mobiliario urbano exclusivamente publicitario.

352.3. Se prohíben carteleras sobre vallas en solares u obras, incluidas las de promoción inmobiliaria. Dicho uso informativo deberá realizarse mediante rótulos flexibles o soportes no rígidos.

352.4. En terrazas y veladores en las inmediaciones de inmuebles BIC o catalogados «A», podrán prohibirse las sombrillas y elementos de protección solar si inciden negativamente en la contemplación de los citados inmuebles.

CAPÍTULO 46

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 353. Objeto y aplicación.

El objeto de estas Normas es regular la protección del Patrimonio Arqueológico, garantizando la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes.

Artículo 354. El Patrimonio Arqueológico.

354.1. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 47 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de patrimonio arqueológico los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, haya sido o no extraídos y se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes.

354.2. El Patrimonio Arqueológico puede ser de carácter subyacente (depósitos arqueológicos, estructuras, elementos y bienes muebles depositados bajo la superficie), y emergente (inmuebles de interés histórico o artístico susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica y los que sin tener carácter monumental o singular, la Administración competente en materia de cultura considere conveniente su análisis e investigación mediante las técnicas de análisis arqueológico).

354.3. Las intervenciones constructivas, arquitectónicas o urbanísticas deben salvaguardar el Patrimonio Arqueológico, garantizando su más correcta preservación, tal como se establece en la legislación vigente.

Artículo 355. Cuestiones generales sobre actividades arqueológicas.

355.1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección, en lo relativo a

actividades arqueológicas se atenderá al Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

355.2. Una intervención podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas y varios tipos de excavaciones arqueológicas.

355.3. El resto de condiciones relativas a las actividades arqueológicas se regulan en el Anexo a las presentes Normas.

LIBRO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

TÍTULO XII

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 47

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 356. Determinaciones generales del Plan General en suelo Urbano.

Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo Urbano el Plan General dispone las determinaciones que siguen:

- a) Delimitación de las superficies que lo conforman.
- b) Delimitación de ámbitos de suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, y dentro de éste, Ordenado en su caso.
- c) Señalamiento de ámbitos de planeamiento específico.
- d) Delimitación de Áreas de Reparto y fijación de Aprovechamiento Medio en suelo Urbano No Consolidado.
- e) Delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con definición de la utilización de los terrenos.
- f) Identificación y delimitación de Sistemas Generales en suelos Urbano Consolidado y No Consolidado, señalando si son existentes o previstos.
- g) Delimitación de Espacios Libres y Zonas Deportivas, con independencia de los Sistemas Generales.
- h) Emplazamiento de Equipamientos y Servicios comunitarios.
- i) Determinación de características morfológicas y tipológicas de la edificación y ordenación urbana de en zona.
- j) Trazado y características de la red viaria pública; señalamiento de alineación y rasante para terrenos con ordenación detallada, ancho de viales y criterios para su fijación en zonas con planeamiento posterior.
- k) Criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de Áreas de Reforma Interior.
- l) Criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de Sectores del Suelo Urbano No Consolidado.
- m) Programación de desarrollo urbanístico de las zonas.
- n) Evaluación económica de la implantación de servicios y la urbanización.

Artículo 357. Clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

357.1. Constituyen Suelo Urbano las áreas o terrenos, delimitados en los Planos de Ordenación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se prevea.

b) Situarse en áreas en las que, aún careciendo de algunos servicios citados en el párrafo anterior, se encuentren consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone, y que se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados anteriormente.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento, conforme a sus determinaciones.

357.2. El suelo Urbanizable que en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el Plan llegue a disponer los elementos de urbanización referidos, tendrá consideración de suelo Urbano desde que, tras aprobarse el proyecto redistributivo, las obras de urbanización se recepcionen por el Ayuntamiento.

357.3. El suelo clasificado Urbano por reunir algunas de las circunstancias anteriores, se adscribe, a efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos, en las categorías de Consolidado y No Consolidado.

Artículo 358. Suelo Urbano Consolidado.

Se consideran Suelo Urbano Consolidado los terrenos clasificados Urbanos si están urbanizados o tienen condición de solares, y no adscritos al suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo. El Plan delimita los perímetros de suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación.

Artículo 359. Suelo Urbano No Consolidado.

359.1. Tienen categoría de suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan adscribe a este suelo por carecer de urbanización consolidada, no comprender la urbanización existente servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o porque unos u otras no tengan proporción o características adecuadas para servir a la edificación que exista o se haya de construir, o por precisar la urbanización existente su renovación, mejora o rehabilitación, mediante actuaciones de reforma interior, incluido el establecimiento de dotaciones.

359.2. El suelo Urbano se divide en las zonas que se establecen y regulan en cuanto a condiciones de ordenación específicas, volumen, uso, estéticas y de edificación, y puede adquirir la condición de Ordenado.

Artículo 360. Ámbitos de ordenación diferida en suelo Urbano.

360.1. Los Ámbitos de ordenación diferida coinciden con Áreas de Reforma Interior y Sectores de Ordenación identificados en suelo Urbano No Consolidado en los que el Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento futuro.

360.2. En Sectores y Áreas de Reforma Interior de suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle, o se seguirán ejecutando los instrumentos ya aprobados para su desarrollo, según determine el Plan.

360.3. Se identifican los siguientes ámbitos de ordenación diferida:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	FIGURA DE DESARROLLO
SUNC-1	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
SUNC-2	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
SUNC-3	ESTUDIO DE DETALLE
SUNC-4	ESTUDIO DE DETALLE

Tabla 4

Artículo 361. Ámbitos de Planeamiento Incorporado en suelo Urbano.

361.1. Son ámbitos territoriales de suelo Urbano No Consolidado Ordenado en los que el Plan General asume las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con

anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración parcial de algunas determinaciones.

361.2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado las Unidades de Ejecución siguientes delimitadas por las N.S. anteriores a este Plan que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado:

A.P.I	FIGURA DE DESARROLLO PLANEAMIENTO ANTERIOR
API-1	ESTUDIO DE DETALLE (U.E.-2)
API-2	ESTUDIO DE DETALLE (U.E.-4)
API-3	ESTUDIO DE DETALLE (U.E.-10)
API-4	ESTUDIO DE DETALLE (U.E.-14)
API-5	ESTUDIO DE DETALLE (U.E.-3 B)
API-6	MODIFICACIÓN N° 10 DE LAS NN.SS. (ORDENACIÓN DETALLADA)
API-7	PLAN PARCIAL N° 1
API-8	PLAN PARCIAL N° 3
API-9	MODIFICACIÓN N° 9 N.S. Y P. PARCIAL

Tabla 5

Artículo 362. Régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

362.1. Las condiciones particulares son las del planeamiento antecedente, aprobado y vigente, que el Plan asume. Se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales. A efectos de interpretación de las determinaciones y de detalle se utilizarán las determinaciones contenidas en los antecedentes administrativos.

362.2. Las representaciones gráficas de los Planos de Ordenación tienen valor de mera referencia. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las recogidas en los planeamientos originales. Caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan predominan las específicas de los expedientes de origen, si no figura expresamente indicada otra cosa. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en este Plan si se deduce la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

362.3. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado se someten al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene definidas en estas Normas. No obstante, se mantiene el régimen de usos regulado en el planeamiento incorporado.

362.4. Podrán alterarse parcialmente determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas, mediante Modificación parcial del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o mediante Plan Especial para alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto si se pretende sustituir la Innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso para su Modificación se tramitará expediente de Modificación del Plan.

Artículo 363. Actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo Urbano.

363.1. Son ámbitos territoriales del suelo Urbano donde se plantean actuaciones para las que el Plan no prevé Unidades de Ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la Administración actuante.

363.2. Se identifican dos tipos: Actuaciones Simples (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento) y Actuaciones de Mejora Urbana (en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de marginalidad y deficiencias en la cualificación de sus espacios públicos y en su urbanización).

Artículo 364. División del suelo Urbano a efectos de la ejecución urbanística.

364.1. El suelo Urbano Consolidado se desarrolla por actuaciones aisladas. Los propietarios de parcelas con Aprovechamiento Objetivo pueden solicitar licencia de obras si me-

recen la condición de solar y la Administración puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.

364.2. En suelo Urbano No Consolidado (Ordenado) las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan se desarrollarán por el Sistema de Actuación que se señale.

CAPÍTULO 48

Régimen Jurídico del Suelo Urbano

Sección 1.ª Suelo Urbano Consolidado

Artículo 365. Derechos y deberes de los propietarios de suelo Urbano Consolidado.

365.1. Los propietarios de suelo Urbano Consolidado tienen derecho a materializar, mediante edificación, el Aprovechamiento Urbanístico atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en este suelo, y a destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.

365.2. Son deberes urbanísticos de los propietarios de suelo Urbano Consolidado solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a los actos de transformación o uso del suelo, realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística (una vez el suelo tenga condición de solar), completar la urbanización si la parcela no mereciera condición de solar y conservar (y en su caso rehabilitar) la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 366. Régimen del suelo Urbano Consolidado.

366.1. El suelo Urbano Consolidado, además de las limitaciones específicas de uso y edificación impuestas en estas Normas, no podrá edificarse hasta que la parcela merezca calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, mediante las garantías contenidas en estas Normas.

366.2. Para autorizar obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido condición de solar se exigirán los compromisos de ejecución simultánea, no utilización de la construcción en tanto no esté concluida la urbanización (estableciendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o uso que se lleven a efecto), acreditación de la titularidad registral de la finca y presentación de fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución íntegra de las obras de urbanización pendientes.

366.3. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, a salvo del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de daños y perjuicios. Asimismo, comportará pérdida de fianzas.

366.4. Para facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización a los propietarios de suelo Urbano Consolidado para que su parcela alcance condición de solar, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras precisas, abonando su coste. Esta asunción será obligatoria si sirven a varias parcelas y no se puede o resulte desaconsejable ejecutar separadamente, conservando la Administración el derecho al reintegro, que será proporcional y actualizado a cada propietario beneficiado al solicitarse licencia. El Ayuntamiento podrá elaborar tarifas oficiales de precios de unidades de obras para aplicarlas en función de los elementos necesarios para alcanzar la condición de solar.

366.5. La no iniciación en plazo fijado por el Plan de la edificación de parcelas y solares, incluso los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habi-

litará al Ayuntamiento para formular a los propietarios requerimiento de cumplimiento del deber en un último y definitivo plazo de un año.

366.6. Los propietarios de solares sin edificar en suelo Urbano Consolidado, presentarán proyecto para la petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos siguientes desde la entrada en vigor del Plan: en el Casco Histórico, un año; los ubicados en el resto, dos años. Los plazos no se alterarán por las transmisiones de dominio.

366.7. En parcelas de suelo Urbano Consolidado calificadas como usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el «fuera de ordenación integral», pudiendo instar su propietario la expropiación transcurridos cuatro años desde la aprobación de este Plan si la Administración no hubiese iniciado expediente al efecto. Hasta tanto se adquiera efectivamente por la Administración el propietario ha de conservar terreno y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato.

Sección 2.ª El Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 367. Régimen del suelo Urbano No Consolidado.

La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

Artículo 368. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En suelo Urbano No Consolidado se establece un Área de Reparto en cada uno de los ámbitos delimitados.

Artículo 369. Estatuto del Suelo Urbano No Consolidado en el ámbito de Unidades de Ejecución.

369.1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo Urbano No Consolidado de terrenos incluidos o adscritos en Unidades de Ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90,00) % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

b) Si el Sistema de Actuación es Compensación, instar su establecimiento y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de su gestión adhiriéndose a la Junta de Compensación, o solicitar la Expropiación.

c) Si fuese Cooperación, decidir si la financiación de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o aportación de parte de su Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo.

d) En Sistema de Expropiación por gestión indirecta, competir, en unión de los propietarios afectados por la adjudicación del Sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legales, y en todo caso, instar la expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la Unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada su procedencia por la Administración.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o percibir el correspondiente justiprecio, caso de no participar en la ejecución de la urbanización

369.2. Los deberes del propietario del suelo Urbano No Consolidado en ámbitos donde el presente Plan establezca o prevea delimitación de Unidades de Ejecución, son:

a) Si el Sistema de Actuación es Compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigidos por la legislación urbanística y este Plan; dicho deber integra el de presentación del Plan Parcial o Especial, si se trata de ámbito de planeamiento específico

sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del Sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la Unidad de Ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos, urbanizados, donde se localice la parte de Aprovechamiento Urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación (diez (10,00) % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la Unidad de Ejecución).

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a su ejecución material, lo cual exigirá la aprobación del Proyecto de Reparcelación previamente al inicio de la urbanización.

e) Ceder los terrenos donde se localicen los excedentes de Aprovechamiento que tenga la Unidad de Ejecución respecto del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Los excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y resto de dotaciones no incluidas en Unidades de Ejecución, así como a propietarios de terrenos con Aprovechamiento Objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el Sistema de Compensación, ejecutarla en el plazo establecido.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

369.3. Los propietarios de parcelas en ámbitos con ordenación detallada establecida por el Plan, donde éste no delimita directamente los ámbitos de las Unidades de Ejecución, pero sí prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda la delimitación de la Unidad y el establecimiento del Sistema de Ejecución, para que pueda operarse de forma simultánea a la distribución de beneficios y cargas que derivada del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la Unidad de Ejecución se realizará antes del fin del plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 370. Urbanización y edificación simultáneas en suelo Urbano No Consolidado.

370.1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido condición de solar, siempre que:

a) Se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la ejecución.

b) Se encuentre aprobado el Proyecto de Urbanización del ámbito.

c) El Ayuntamiento estime previsible, por el estado de ejecución de las obras de urbanización, que a la conclusión de la edificación la parcela contará con los servicios necesarios para ostentar condición de solar.

d) Se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e) Se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto.

f) Se acredite la titularidad registral de la finca.

g) Se preste fianza suficiente para garantizar la ejecución íntegra de las obras de urbanización pendientes.

370.2. En actuaciones asistemáticas la fianza habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

370.3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

b) Que, al menos, en la Unidad de Ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: Explanación, Saneamiento, encintado de aceras y base del firme de calzada, cruces de calzada de los servicios, galerías y acometidas de servicios a terrenos para dotación de Equipamientos. Tendrá también consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores y los servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el Proyecto de Urbanización. El resto de servicios urbanos se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

370.4. En el Sistema de Compensación la fianza se extenderá a las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y coste, incrementando por aplicación del IPC.

b) Las obras ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y daños que en ellas puede ocasionar la ejecución simultánea de la edificación.

c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de la urbanización.

370.5. En actuaciones por Cooperación, el solicitante financiará íntegramente los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

370.6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de daños y perjuicios. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas.

Artículo 371. Orden de prioridades en el desarrollo de actuaciones sistemáticas.

371.1. El desarrollo del suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al Plan de Etapas contenido en el planeamiento de desarrollo, que deberá respetar el orden de prioridades establecido en este Plan.

371.2. De no fijarse plazos de ejecución por dichos Planes, se entenderá que el plazo para la aprobación del Proyecto equidistributivo y Proyecto de Urbanización será de 18 meses desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en plazo de doce meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y se terminarán en el plazo de treinta meses. Igual regla se aplicará en los supuestos en los que este Plan establezca directamente la ordenación

urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a Unidades de Ejecución en suelo Urbano No Consolidado (Ordenado).

Artículo 372. Plazos de edificación en el suelo Urbano No Consolidado.

372.1. Los propietarios de parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en suelo Urbano No Consolidado, en ámbitos en que se delimite una Unidad de Ejecución, deberán solicitar y obtener licencia de edificación dentro del plazo que se señale por el planeamiento y desde que la parcela merezca calificación de solar. Si no se establece expresamente, se considera el plazo de edificación tres años desde la finalización de la urbanización.

372.2. Los propietarios de parcelas en suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deben solicitar y obtener licencia de edificación en plazo de tres años desde la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

372.3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.

CAPÍTULO 49

Actuaciones Urbanizadoras no integradas en Suelo Urbano

Artículo 373. Clases de Actuaciones Urbanizadoras no integradas en suelo Urbano.

373.1. Son Actuaciones Urbanizadoras en suelo Urbano aquellas en las que el Plan no prevé delimitación de Unidades de Ejecución y cuya ejecución se realiza mediante obras públicas ordinarias, según la legislación aplicable por razón de la Administración Pública actuante. Se identifican dos clases: Simples y de Mejora Urbana.

373.2. Son Actuaciones Simples las dirigidas a la obtención de suelo y su urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora concreta del viario, Sistema de Áreas Libres o Equipamientos.

373.3. Son Actuaciones de Mejora Urbana las que tienen como fin principal reurbanizar los espacios públicos en áreas que presentan síntomas de deterioro y deficiencias concretas, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o la red de espacios y viarios públicos.

Artículo 374. Actuaciones Simples en suelo Urbano Consolidado.

374.1. El objeto de las Actuaciones Simples es la obtención, y urbanización de espacios públicos para abrir nuevos viarios o ensanchar los existentes, mejorando la conexión y permeabilidad urbana, así como obtener nuevos suelos para espacios libres y equipamientos. Las Actuaciones Simples del presente Plan General en Suelo Urbano Consolidado se identifican con la leyenda «ASV» (Actuación Simple de Viario).

374.2. La obtención de terrenos para actuaciones simples en suelo Urbano Consolidado se realizará mediante Expropiación, reserva de Aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de Convenio Urbanístico. A efectos expropiatorios las Actuaciones Simples que impliquen obtención de suelo se consideran de utilidad pública e interés social.

374.3. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo Urbano Consolidado podrán incorporarse como cargas suplementarias de las Unidades de Ejecución localizadas en sus proximidades si no existe vinculación con las mismas en aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO XIII

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 50

Disposiciones Preliminares

Artículo 375. Condiciones particulares de las distintas ordenaciones.

375.1. Este Título se aplica en suelo Urbano Consolidado, así como en No Consolidado, si no se opone a las condiciones particulares establecidas en cada Sector o Área de Reforma Interior.

375.2. Las condiciones establecidas en cada zona, con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse las actuaciones permitidas. Tales condiciones atienden a aspectos cuantitativos y cualitativos de las edificaciones y al régimen de uso de las parcelas y la edificación, conformando la calificación urbanística.

375.3. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son aplicables a los existentes «fuera de ordenación»; sin embargo, sólo podrán sustituir la actividad que albergan por otra compatible en la zona.

Artículo 376. Alteración de condiciones particulares de zona.

376.1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones de zona.

376.2. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de disposiciones sobre retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante Estudio de Detalle, sin que implique Modificación de Plan.

376.3. Podrán establecerse usos dotacionales en parcelas con dimensiones disconformes con las exigidas en la zona correspondiente, si las características del servicio a prestar lo justifican.

Artículo 377. Ordenaciones.

377.1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda: Casco Histórico (CH), Zona de Crecimiento (ZC), Edificación Ordenada (EO), Unifamiliar Adosada (UD), Unifamiliar Aislada (UA), Plurifamiliar Aislada (PA) y Plurifamiliar Cerrada (PC).

377.2. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Industrial: Edificación Industrial (EI).

377.3. Ordenación del Uso Pormenorizado Servicios Terciarios: Estaciones de Servicio (ES).

CAPÍTULO 51

Condiciones Particulares de la Zona Casco Histórico (CH)

Artículo 378. Delimitación.

378.1. Está constituida por la parte central y más antigua de la población, y su delimitación figura en Planos de Ordenación.

378.2. Tanto el Plan Especial de Protección del Casco a redactar, como otros Planes Especiales que puedan redactarse en su ámbito, podrán modificar las determinaciones de este Capítulo, si las condiciones de ordenación lo aconsejan.

Artículo 379. Unidad de intervención.

Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales existentes al inicio de la vigencia del Plan, permitiéndose modificaciones o ajustes de pequeña entidad, debidamente justificados. Ninguna parcela constituida a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por dimensiones.

Artículo 380. Parcelas exteriores e interiores.

Las parcelas pueden ser exteriores (más del diez (10,00) % de su superficie total entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5,00) m), e interiores (diez (10,00) % o menos de su superficie total entre línea de fachada y paralela a cinco (5,00) m).

Artículo 381. Agregación de parcelas.

381.1. Las parcelas exteriores podrán agregarse entre sí, siempre que la superficie resultante no supere mil seiscientos (1.600,00) m².

381.2. Las parcelas interiores podrán agregarse entre sí o con una exterior sin limitación. Si la parcela resultante tuviera superficie superior a mil (1.000,00) m² y fachadas a más de una calle, deberá aprobarse, previamente a la edificación, Estudio de Detalle.

381.3. En parcelas catalogadas se aplican las condiciones particulares que para las mismas se establecen. A la parcela resultante le serán de aplicación, como mínimo, las condiciones del tipo de obra que correspondieren a la parcela catalogada.

381.4. Si se mantiene la independencia catastral, se podrá permitir la mancomunidad de sótanos, exclusivamente para garaje.

Artículo 382. Condiciones de segregación de parcelas.

382.1. Podrán segregarse parcelas si las resultantes poseen longitud mínima de fachada de cuatro (4,00) m y fondo mínimo de seis (6,00) m. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a cinco (5,00) m y superficie mínima de ochenta (80,00) m².

382.2. Se prohíbe parcelas sin fachada a vía o espacio público.

Artículo 383. Alineación a vial.

383.1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes.

383.2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las marcadas en Planos de Ordenación con nuevo trazado, al que se ajustarán.

383.3. Se prohíben nuevos adarves o calles en fondo de saco, públicas o privadas.

383.4. Se admiten retranqueos en plantas bajas que a la entrada en vigor del Plan tuvieran soportales, así como en la última planta, para conformar construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones fijadas en estas Normas.

Artículo 384. Fondo edificable.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, excepto si tuvieran señalada alineación interior en los Planos de Ordenación.

Artículo 385. Altura y número de plantas.

385.1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas para la edificación alineada a vial.

385.2. El número de plantas máximo es el marcado para cada parcela o manzana en Planos de Ordenación; con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una planta menos del máximo que corresponda, si no quedan medianerías vistas de más de una planta. A cada número de plantas corresponde una altura máxima en metros, de acuerdo con la siguiente tabla:

Número máximo de plantas	Altura máxima (m)
Dos	8,00
Tres	11,00

Tabla 6

385.3. Dentro de las condiciones señaladas, las alturas totales y parciales podrán modificarse razonablemente para ajustarse a las de las parcelas edificadas colindantes, debiéndose ello justificar mediante la presentación de planos compuestos de fachadas. Excepcionalmente el Ayuntamiento

podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que correspondan si se justifica su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total se mantendrá dentro de la establecida en los apartados anteriores.

385.4. Si no se determina la altura en planos, el número máximo de plantas se determinará mediante Estudio de Detalle que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno, siguiendo el criterio de latitud de la calle: hasta 6,00 m de ancho dos plantas; más de seis (6,00) m de ancho, tres plantas.

385.5. No obstante lo indicado en los apartados anteriores, las parcelas incluidas en el ámbito delimitado para el entorno de BIC de la Torre de Los Guzmanes no podrá incrementarse la altura métrica de las edificaciones existentes.

Artículo 386. Ocupación máxima.

386.1. En actuaciones de nueva edificación, excepto casos expresamente exceptuados, la superficie mínima libre de edificación en la parcela será equivalente al treinta por ciento de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5,00) m hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior.

386.2. Las parcelas de superficie menor o igual a cien (100,00) m² podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico si la obra afectara a edificio catalogado, y las condiciones generales de higiene. Las parcelas de superficie mayor a cien (100,00) m² y menor o igual a ciento diez (110,00) m² podrán ocupar, como máximo, cien (100,00) m², sin perjuicio de lo señalado anteriormente.

386.3. Las parcelas de hasta doscientos (200,00) m² de superficie con uso exclusivo de vivienda unifamiliar podrán ocupar la totalidad de la parcela.

386.4. En parcelas interiores la superficie libre estará en función de su superficie, de conformidad con el siguiente cuadro:

Superficie de parcela (m ²)	Superficie libre (m ²)
Menores de 800,00 m ²	30,00% del total de la parcela
Entre 800,00 y 1.200,00 m ²	35,00% del total de la parcela
Superiores a 1.200,00 m ²	40,00% del total de la parcela

Tabla 7

386.5. En agregaciones de parcelas interiores y exteriores, la superficie libre se obtendrá aplicando las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación. En parcelas resultantes de agregación de parcelas catalogadas con otras no catalogadas, la superficie libre será la que corresponda en función del carácter exterior o interior de la parcela resultante y tipo de actuación prevista. A efecto del cómputo se podrán contabilizar los espacios libres y patios catalogados aunque no cumplieren las condiciones mínimas exigidas.

386.6. En actuaciones de ampliación y excepcionalmente a juicio de los servicios técnicos, de nueva planta, la superficie libre de parcela podrá reducirse hasta un veinte (20) %, si no se incrementa edificabilidad y la disminución no perjudica los espacios y elementos catalogados. En cualquier caso, el incremento de edificabilidad se compensará con una disminución del número de plantas en todo o parte del edificio proyectado, que no podrá suponer infracción de las condiciones de altura establecidas en estas condiciones particulares.

386.7. Si se proyectan galerías porticadas, de uso común, o abiertas al patio, podrá computarse dentro de la superficie libre de parcela exigida la mitad de la superficie de aquéllas dividida entre el número de plantas; si se proyectasen galerías porticadas en todas las plantas del edificio, podrá computarse la superficie de las galerías dentro de la superficie libre de parcela exigida. Los patios a que den las galerías cumplirán las condiciones de estas Normas.

386.8. Bajo rasante podrá ubicarse un sótano que podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 387. Superficie libre de parcela.

387.1. La superficie libre de parcela se separará de las fachadas exteriores al menos una crujía, y podrá fragmentarse en recintos, si estructuran y organizan la edificación en la parcela y el lado menor de, al menos, uno de ellos, no es inferior a cinco (5,00) m.

387.2. Si la planta baja se destina a usos distintos al residencial, podrá ocuparse con la edificación la totalidad de la misma. En otro caso, la superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado con monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas con vuelo máximo de cincuenta (50,00) cm.

387.3. La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50,00) cm por debajo de la solería de planta baja.

Artículo 388. Edificabilidad neta.

La máxima edificabilidad de cada parcela resultará de aplicar los parámetros de ocupación y altura. No podrá aumentarse como resultado de las demás condiciones de ordenación, salvo actuaciones de rehabilitación integral, donde la edificabilidad será la existente, si fuera mayor, incrementada con la posibilidad de edificar las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

Artículo 389. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

389.1. En actuaciones de sustitución y nueva planta, sobre la altura máxima sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, telecomunicación, radiocomunicación, etc.) y piscinas. También podrán elevarse cuartos de maquina de ascensores, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normas sectoriales. En actuaciones de rehabilitación Integral podrán elevarse, además, trasteros y construcciones para los usos admitidos, que no computarán a efectos de edificabilidad. En actuaciones de sustitución y nueva planta, podrán elevarse trasteros y construcciones para usos vinculados funcionalmente a la planta inmediata inferior, computando la edificabilidad. Las anteriores instalaciones y edificaciones se retranquearán de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía, o en su defecto tres (3,00) m, y su superficie total no excederá de un cuarenta (40,00) % de la teóricamente edificable en planta inferior.

389.2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones referidas en el punto anterior será tres (3,00) m a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60,00) cm. No se permitirá sobre dicha altura ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier construcción o instalación, que deberán incluirse en la altura y superficie máxima permitidas.

389.3. En consonancia con lo señalado en lo relativo a la altura máxima permitida, en las parcelas comprendidas dentro del ámbito delimitado para el entorno de BIC de la Torre de Los Guzmanes se prohíbe el remonte mediante áticos sobre las construcciones existentes.

Artículo 390. Patios.

390.1. En viviendas plurifamiliares se permiten sólo patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación, si bien los vivideros tendrán dimensiones mínimas de hasta dos tercios de la altura y un mínimo de cinco (5,00) m. En viviendas unifamiliares y bifamiliares, se permitirán sólo los de parcela, que permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura, con un mínimo de dos

(2,00) m. Si existen construcciones en ático elevadas sobre las paredes de los patios en más del cincuenta por ciento de su contorno, la altura se medirá incluyéndolas.

390.2. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

390.3. Si la planta baja se destina a usos no residenciales, los patios que no computen como superficie libre de parcela, podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre o que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

Artículo 391. Tolerancias en el cumplimiento de condiciones de posición y forma de los edificios.

Se permitirá una tolerancia de hasta el cinco (5,00) % en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, si se justifica una solución arquitectónica más adecuada. Como consecuencia de ello no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la aplicación de estos parámetros.

Artículo 392. Composición de fachadas.

392.1. Se prohíbe en general el estilo compositivo mimético de fachadas históricas, y la combinación de elementos historicistas y tradicionales con racionalistas y modernos. Se recomienda un orden modular, manteniendo el zócalo corrido y el empleo en plantas piso de huecos verticales, predominando el macizo sobre el hueco. El muro cortina sólo se utilizará en edificios de uso no residencial, si el inmueble no linda con edificios protegidos.

392.2. Las fachadas se compondrán unitariamente en todas las plantas, incluso los locales comerciales, debiendo resolverse totalmente en proyecto sus líneas y elementos compositivos fijos, que deberán respetarse en la posterior adecuación al uso concreto, prohibiéndose la composición incompleta, mediante simples cerramientos provisionales.

392.3. La fachada se implantará en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como composición. Los huecos del local no llegarán hasta las medianeras, de modo que el tramo entre medianería y hueco posea dimensión mínima de cincuenta (50,00) cm.

Artículo 393. Materiales de la fachada.

393.1. Se permiten los materiales tradicionales utilizados en el casco. Se prohíbe el bloque de hormigón visto y la fachada total o mayoritariamente alicatada; de utilizarse azulejería será formando parte de la composición (recercados, tiras ornamentales, etc.).

393.2. Se recomiendan revocos de pigmentos naturales tradicionales. Las pinturas sintéticas serán de colores tradicionales, evitando tonos intensos y brillantes. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos acabados a la tirolesa y similares.

393.3. Jambas, molduras, recercados, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos para resaltar los huecos, y podrán tener un realce sobre el plano de fachada de hasta seis (6,00) cm. Los zócalos podrán ejecutarse mediante revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados prefabricados de hormigón y piedra, quedando prohibido los aplacados de azulejos. El resalte máximo será seis (6,00) cm sobre el plano de fachada.

393.4. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o madera, prohibiéndose de aluminio y otros metales. Las carpinterías serán de perfiles metálicos, pintados o lacados en tonos tradicionales, o de madera (en su color natural si es noble, o pintada). Se prohíben tonos brillantes, anodizados y similares. Se permiten contraventanas y persianas de librillo en madera o metal pintados. En las persianas enrollables, el tambor no quedará visto, ni sobresaldrá del plano de fachada.

393.5. Los huecos de garaje tendrán ancho máximo de tres (3,00) m entre jambas y quedarán a distancia mínima de

cincuenta (50,00) cm de la medianera o, en su caso, un (1,00) m de la esquina.

393.6. Se prohíben embocaduras abiertas, debiéndose disponer puerta de entrada, incluso en los locales comerciales, en el paramento de fachada, preferentemente con hojas con giro vertical abriendo hacia dentro. Se prohíben locales comerciales carentes de puertas durante las horas de comercio.

Artículo 394. Salientes de huecos.

394.1. Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación hasta diez (10,00) cm.

394.2. Las rejas voladas y molduras se admiten hasta vuelo máximo de quince (15,00) cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos (2,00) m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 395. Cuerpos salientes.

395.1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la latitud de calle de treinta y cinco (35,00) cm máximo (calles de menos de nueve (9,00) m) o de cincuenta (50,00) cm máximo (calles de más de nueve (9,00) m).

395.2. No se permitirán fuera de las alineaciones cuerpos volados cerrados. Se permitirán cierres de balcones en la forma tradicional, como elementos singulares dentro de la composición general de fachada, respetando los vuelos máximos. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los salientes y vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.

395.3. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30,00) cm deberán volverse antes de la medianera, salvo que coincidan en altura con la de la finca colindante, con la que podrán componerse.

Artículo 396. Cubiertas.

396.1. Serán planas, admitiéndose inclinadas de pendiente máxima treinta grados sexagesimales, empleando como material de cobertura la teja en su color natural o vidriada. Los acabados con planchas metálicas serán de color cobre oxidado. Se prohíben acabados de fibrocemento o similares y láminas asfálticas revestidas con metalizados. El canto máximo de los aleros será de doce (12,00) cm si no tienen moldura y de veinte (20,00) cm en otro caso.

396.2. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y conducirán por bajantes, preferentemente ocultos, al alcantarillado. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintados, prohibiéndose de fibrocemento y plástico.

396.3. Se prohíben usos habitables en plantas abuhardilladas.

Artículo 397. Balcones.

397.1. El canto máximo del vuelo será doce (12,00) cm si no tiene molduras y veinte (20,00) cm en otro caso.

397.2. La anchura del balcón será la del hueco, incrementado a cada lado un máximo de treinta (30,00) cm, salvo cuando sea corrido, que deberá justificarse en base a la composición. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo treinta (30,00) cm.

397.3. Se prohíben marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina tendrá el ancho del hueco que protege y su canto no excederá de doce (12,00) cm.

Artículo 398. Toldos.

Los de las tiendas quedarán dentro del bordillo de la acera cuarenta (40,00) cm, respetando el arbolado, y quedando el punto más bajo a altura mínima de dos (2,00) m sobre ra-

sante. Los elementos de sustentación, plegados, no podrán sobresalir más de lo permitido para salientes de portadas

Artículo 399. Condiciones de uso.

399.1. El uso determinado en la zona es el Residencial en sus categorías de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar. Se admite la Vivienda Plurifamiliar en parcelas de superficie igual o superior a (doscientos) 200,00 m².

399.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeña Industria.
- Taller del automóvil en los tipos Genérico, Electricidad y Vehículos de dos ruedas y en calles de más de 6,00 m de latitud.
- Almacenamiento Tipo I y Comercio Mayorista Tipo I.
- Tecnología Industrial.
- Pequeño comercio; Mediano comercio (en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas).
- Oficinas, en edificios de uso exclusivo o en plantas baja y primera. Los despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.
- Hospedaje, en edificios de uso exclusivo.
- Espectáculos públicos, en edificios de uso exclusivo, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garaje, sólo en sótanos y en viviendas unifamiliares y bifamiliares también en planta baja.
- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

CAPÍTULO 52

Condiciones particulares de la calificación Zona de Crecimiento (ZC)

Artículo 400. Definición y aplicación.

Está constituida por edificaciones que constituyen el núcleo urbano consolidado, alrededor del Casco Histórico, en el último tercio del siglo XX. Son suelos colmatados por una tipología de viviendas tradicionales de poblaciones rurales: casas de una, dos o tres plantas, entre medianeras, alineadas a vial y alto porcentaje de ocupación, dejando en general espacios libres traseros de ventilación y servicio. Las promociones más recientes suelen incluir locales comerciales.

Artículo 401. Condiciones de parcelación.

401.1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan.

401.2. Las parcelas que resulten de nuevas parcelaciones deberán tener superficie mínima de noventa (90,00) m² y lindero frontal igual o superior a seis (6,00) m. No se podrán agregar más de diez (10) parcelas, y la resultante no podrá sobrepasar los mil seiscientos (1.600,00) m².

Artículo 402. Alineaciones.

Las edificaciones se dispondrán alineadas a vial o sobre la línea de edificación si estuviera marcada en Planos de Ordenación, y adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán retranqueos delanteros respecto a las alineaciones señaladas, ni siquiera en los locales comerciales de planta baja.

Artículo 403. Ocupación sobre rasante.

403.1. En parcelas de superficie inferior o igual a ciento veinte (120,00) m² podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.

403.2. En parcelas de superficie mayor de ciento veinte (120,00) m², el ochenta por ciento de la superficie de la parcela, con un mínimo de ciento veinte (120,00) m².

403.3. Si la planta baja se destina a uso distinto al residencial, podrá ocuparse con la edificación la totalidad de la misma en parcelas inferiores a 250 m², siempre que se respeten las condiciones de salubridad e higiene y las derivadas de la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 404. Ocupación bajo rasante.

Se permiten las construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 405. Separación a lindero trasero.

En parcelas mayores de ciento veinte (120,00) m² y fondo superior a quince (15,00) m, las construcciones se separarán del lindero trasero una distancia mínima de la mitad de la altura máxima permitida, nunca inferior a tres (3,00) m. A estos efectos las parcelas en esquina sólo tienen linderos frontales y laterales.

Artículo 406. Altura.

406.1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas para edificios alineados a vial.

406.2. Las alturas máximas de las edificaciones se fijan en Planos de Ordenación. A cada número de plantas corresponde una altura máxima en metros, de acuerdo con la siguiente tabla:

Número máximo de plantas	Altura máxima (m)
Dos	8,00
Tres	11,00

Tabla 8

406.3. Caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.

406.4. En supuestos agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las agregadas, pero la edificabilidad del conjunto no superará la suma de edificabilidades de cada una de forma individualizada. En este caso se precisará Estudio de Detalle.

Artículo 407. Edificaciones sobre la altura máxima.

407.1. Sobre la altura máxima sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.), piscinas, cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y cualquier otro uso admitido en la planta inferior.

407.2. Las antedichas instalaciones y edificaciones se retranquearán de fachada al menos dos (2,00) m, su superficie total no exceda del cuarenta (40,00) % de la teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior y dispondrán de altura máxima de tres (3,00) m a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60,00) cm.

407.3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier construcción o instalación, que deberán incluirse en la altura y superficie máxima a que se refieren los apartados anteriores. Excepcionalmente, en parcelas de superficie menor de noventa (90,00) m², a las que se haya fijado altura máxima de dos plantas, se admitirá un ático con uso vinculado a la vivienda de la segunda y una ocupación máxima del ochenta (80,00) % de la planta inferior; este ático se retranqueará obli-

gadamente del lindero frontal una distancia mínima de tres (3,00) m.

Artículo 408. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas.

Artículo 409. Patios y edificaciones auxiliares en espacios libres.

409.1. Se permiten únicamente los patios de parcela.

409.2. No se permitirán construcciones de ningún tipo en los espacios libres de parcela.

Artículo 410. Condiciones particulares de estética.

410.1. Las nuevas edificaciones se intentarán adaptar a la arquitectura original de la zona del Casco Histórico mediante adecuación a su estilo, principios de composición arquitectónica y utilización de los mismos o similares materiales.

410.2. Los criterios compositivos de fachadas se establecerán con carácter unitario, a cada planta y sus elementos. Se recomienda morfología sencilla y ordenación esquemática, reduciendo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías. Se prohíben balaustradas, tejares y aplacados completos de fachadas.

410.3. El vuelo de cuerpos y elementos salientes no superará un veinteavo del ancho de calle, con un máximo de sesenta (60,00) cm.

410.4. Se prohíben soportales y plantas bajas porticadas.

410.5. Los edificios se rematarán preferentemente mediante azotea plana. Los materiales empleados serán de la misma calidad que en fachada. La formación de pendientes se hará hacia la finca o espacios libres privados, mediante recogida de aguas y canalización interior. Los acabados de cubierta corresponderán a ladrillo prensado en tonos pajizos, ocres y pardos, admitiéndose cubiertas flotantes de madera u hormigón, pero no telas impermeables vistas ni chapas de protección aluminica reflectante o similares. En azoteas no transitables se aplicarán estas limitaciones, admitiéndose acabados homogéneos de guijarros o similares, si su textura y color no suponen impacto visual significativo.

410.6. En cubiertas inclinadas se prohíben buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores.

Artículo 411. Condiciones particulares de uso.

411.1. El uso determinado en la zona es el Residencial en sus tres categorías.

411.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeña Industria.
- Taller del automóvil en los tipos Genérico, Electricidad y Vehículos de dos ruedas, sólo en calles de más de 6,00 m de latitud.
- Almacenamiento Tipo I y Comercio Mayorista Tipo I.
- Tecnología Industrial.
- Pequeño comercio y Mediano comercio, en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas.
- Oficinas, en edificios de uso exclusivo o en plantas baja y primera. Los despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.
- Hospedaje en edificios de uso exclusivo.
- Espectáculos públicos, en edificios de uso exclusivo, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garajes y Estacionamiento.
- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

411.3. Independientemente de lo anterior, y previa aprobación del planeamiento especial exigido o la obtención de la licencia comercial autonómica, se admitirán los usos cuya implantación se condiciona a tales requisitos.

CAPÍTULO 53

Condiciones Particulares de la Zona Edificación Ordenada (EO)

Artículo 412. Definición y aplicación.

412.1. Integran esta zona sectores de extensión objeto de actuaciones unitarias, en desarrollo de planeamientos generales anteriores o fruto de operaciones institucionales. Son suelos consolidados mediante ordenación abierta de edificios de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

412.2. Las condiciones de ordenación reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones ejecutadas. La sustitución de manzanas completas ejecutadas requerirá Estudio de Detalle y cumplimiento de nuevas condiciones particulares, en particular separación a linderos y entre edificios, edificabilidad máxima y número de plantas.

Artículo 413. Condiciones de parcelación.

413.1. Serán edificables las parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva de este Plan. No se consideran edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, aún no cedidas, en su caso, a titularidad pública, o que no se hayan registrado como espacio espacios libres privados afectos a la edificación.

413.2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener extensión superficial mínima de mil (1.000,00) m².

Artículo 414. Separación a linderos.

Los nuevos edificios se separarán de sus linderos al menos la mitad de su altura, si bien en relación con el frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle. Cuando sobre uno de los linderos haya medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 415. Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura y si sus alturas fueren diferentes, un tercio de la suma de ambas.

Artículo 416. Alturas máximas.

416.1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas para edificios exentos.

416.2. La altura máxima de las edificaciones se fija en Planos de Ordenación. El ámbito de fijación de altura será la manzana, o submanzana, si así se establece.

Artículo 417. Ocupación sobre rasante.

417.1. La ocupación podrá alcanzar a la totalidad de la parcela.

417.2. En edificaciones preexistentes a la aprobación del Plan, la instalación de ascensores podrá exceder de la alineación fijada siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas por las normas sectoriales.

Artículo 418. Ocupación bajo rasante.

La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante pudiendo abarcar la parcela completa.

Artículo 419. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se establece, en m² de techo edificable por m² de suelo, en el siguiente cuadro. En todo caso, podrá superarse si la edificabilidad preexistente es mayor.

Núm. de Plantas	m ² techo/m ² suelo
Hasta 2	1,50
3	2,00
4 y más	2,5

Tabla 9

Artículo 420. Patios.

Se permiten de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo 421. Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, que excederán de una planta ni trescientos cincuenta (350,00) cm de altura, computando a efectos de edificabilidad máxima permitida. Su ocupación no superará el cinco (5,00) % de la superficie de parcela, respetando distancias a linderos y a otras edificaciones señaladas anteriormente. En ningún caso podrán situarse a menos de ocho (8,00) m de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 422. Estacionamientos en espacios libres de parcela.

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como estacionamiento con capacidad máxima para el veinte por ciento de las plazas que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo 423. Condiciones estéticas.

423.1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

423.2. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en tipologías de bloque en «H».

423.3. La edificación se dispondrá permitiendo la aproximación a sus fachadas exteriores de vehículos de extinción de incendios, a través de espacios de maniobra que conecten directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas.

423.4. Las parcelas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50,00) cm de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2,00) m.

423.5. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta (50,00) % de su superficie.

Artículo 424. Condiciones de uso.

424.1. El uso determinado en la zona es el Residencial en sus tres categorías.

424.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeña Industria.
- Taller del automóvil en los tipos: Genérico, Electricidad y Vehículos de dos ruedas.
- Almacenamiento Tipo I y Comercio Mayorista Tipo I.
- Tecnología Industrial.
- Pequeño comercio y Mediano comercio, en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas.
- Oficinas, en edificios de uso exclusivo o en plantas baja primera. Los despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.
- Hospedaje en edificios de uso exclusivo.
- Espectáculos públicos, en edificios de uso exclusivo, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garajes y Estacionamiento.
- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

424.3. Independientemente de lo anterior, previa aprobación del planeamiento especial exigido o la obtención de licencia comercial autonómica, se admitirán los usos cuya implantación se condiciona a tales requisitos.

CAPÍTULO 54

Condiciones la Ordenación Plurifamiliar Cerrada (PC)

Artículo 425. Definición y aplicación.

Integran esta ordenación suelos residenciales colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial, entre medianeras o configurando manzanas cerradas.

Artículo 426. Condiciones particulares de parcelación

426.1. Serán edificables las parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.

426.2. En parcelas resultantes de parcelaciones habrán de cumplir con las siguientes determinaciones, la longitud mínima del lindero frontal será de diez (10,00) m. Será preceptiva la aprobación de Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000,00) m².

Artículo 427. Alineación a vial.

427.1. Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores establecidas en los Planos de Ordenación del Plan General, y se adosarán a las medianerías colindantes.

427.2. A pesar de la alineación obligada a vial, por composición estética de la fachada se permitirán retranqueos en planta baja, tratando el bajo como soportal (quedando los soportes en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3,00) m y en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25,00) m) y a lo largo de las fachadas, en las plantas altas (si sus extremos garantizan la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes, siendo este retranqueo no superior a cinco (5,00) m). Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzanas de vida comunitaria.

427.3. Las dos últimas plantas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, belvederes o similares, si la medianería vista se otorga tratamiento de fachada.

427.4. Será obligatorio el retranqueo cuando esté fijado por los Planos de Ordenación del Plan General.

Artículo 428. Alineaciones interiores.

En su caso, las edificaciones deberán ajustarse a las alineaciones interiores grafiadas en los Planos de Ordenación. Estas se entenderán como alineaciones máximas.

Artículo 429. Ocupación sobre rasante.

429.1. La ocupación máxima será del setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela. En usos no residenciales, la ocupación de la planta baja podrá alcanzar el cien por cien de la de la parcela.

429.2. En edificaciones preexistentes a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normas sectoriales.

429.3. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 430. Altura de las edificaciones.

430.1. La altura de las edificaciones se fija, en número de plantas, en Planos de Ordenación, siendo el ámbito de fijación la manzana o submanzana (si se establece más de una altura en una manzana). A cada número de plantas corresponde una altura máxima en metros, según la tabla adjunta:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
2	8,00
3	11,00
4	14,00
5	17,00
6 y más	20,00 (+ 3,00 m por cada planta adicional)

Tabla 10

430.2. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas para la alineación alineada a vial.

430.3. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.

Artículo 431. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en m² de techo edificable por m² de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Núm. de plantas	Edificabilidad (m ² techo/m ² suelo)
3	2,40
4	3,20
5	4,00
6 y más	4,80

Tabla 11

Artículo 432. Patios.

432.1. Se permitirán patios de manzana, de luces y ventilación. En el caso de alineaciones interiores máximas se permitirán además patios abiertos a líneas de fondos edificables.

432.2. No se permitirán patios ingleses.

Artículo 433. Condiciones de uso.

433.1. El uso determinado en la zona es el Residencial plurifamiliar.

433.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeña Industria.
- Taller del automóvil en los tipos: Genérico, Electricidad, Mecánica y Vehículos de dos ruedas.
- Almacenamiento Tipo I y Comercio Mayorista.
- Tecnología Industrial en plantas bajas.
- Comercio minorista, en todas sus categorías.
- Oficinas y despachos profesionales domésticos.
- Hospedaje en edificios de uso exclusivo.
- Espectáculos públicos, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garajes y Estacionamientos.
- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

433.3. Independientemente de lo anterior, previa aprobación del planeamiento especial exigido o la obtención de licencia comercial autonómica, se admitirán los usos cuya implantación se condiciona a tales requisitos.

CAPÍTULO 55

Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta (EA)

Artículo 434. Definición y aplicación.

Integran esta ordenación suelos consolidados mediante ordenación abierta de edificios de vivienda plurifamiliar en altura, en bloques aislados.

Artículo 435. Condiciones particulares de parcelación.

435.1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan. No serán edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad aún no cedidas, en su caso, a titularidad pública, o en las que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.

435.2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones tendrán una extensión mínima de mil (1.000,00) m².

435.3. Si en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el Proyecto o Estudio de Detalle garantizará la efectiva mancomunidad de espacios libres interiores de la parcela y siendo preciso Estudio de Detalle si se actúa sobre parcelas de más de cinco mil (5.000,00) m².

Artículo 436. Separación a linderos.

436.1. El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de la mitad de su altura; en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.

436.2. La edificación se dispondrá libremente en la parcela. Si sobre uno de los linderos de la parcela exista medianera vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 437. Separación entre edificios.

437.1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura. Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas.

437.2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levantan volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 438. Alturas máximas.

438.1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para edificios exentos.

438.2. Las alturas máximas de las edificaciones se fijan en los Planos de Ordenación. El ámbito de fijación de altura será la manzana (o submanzana si se establece más de una altura en la manzana). Si no existiera determinación en planos, el número máximo de plantas se determinará mediante Estudio de Detalle que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.

438.3. A cada número de plantas corresponderá una altura máxima, aplicándose la tabla correspondiente a la zona «Plurifamiliar Cerrada».

Artículo 439. Ocupación.

439.1. Para ocupaciones no predeterminadas por el Plan General, mediante ordenación pormenorizada o condiciones impuestas a Áreas de Reforma Interior o Sectores de suelo Urbano no Consolidado, la ocupación máxima sobre rasante será del setenta (70,00) % de la superficie de la parcela. Por Estudio de Detalle podrá permitirse ocupación mayor, si el espacio que debiera ser libre de parcela se destina a uso y dominio público.

439.2. En edificaciones anteriores a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajusta a las dimensiones mínimas exigidas por las normas sectoriales.

439.3. La superficie ocupada bajo rasante podrá alcanzar la totalidad de la parcela.

Artículo 440. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro.

Núm. de plantas	Edificabilidad (m ² techo/m ² suelo)
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6 y más	3,00

Tabla 12

Artículo 441. Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo 442. Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, que no excederán de una planta ni trescientos cincuenta (350,00) cm de altura y computarán a efectos de edificabilidad. Su ocupación no superará el cinco (5,00) % de la superficie de parcela y se situarán a menos de ocho (8,00) m de los linderos frontales de la parcela, excepto casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 443. Estacionamientos en espacios libres de parcela.

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como estacionamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento de las plazas que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo 444. Condiciones estéticas.

444.1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

444.2. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en «H».

444.3. Las piezas habitables serán exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.

444.4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, en las condiciones establecidas en las normas sobre la materia. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas.

444.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) cm de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2,00) m.

444.6. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta (50,00) % de su superficie.

Artículo 445. Condiciones de uso.

445.1. El uso determinado en la zona es el Residencial plurifamiliar.

445.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeña Industria.
- Taller del automóvil en los tipos: Genérico, Electricidad, Mecánica y Vehículos de dos ruedas.
- Almacenamiento Tipo I y Comercio Mayorista.
- Tecnología Industrial en plantas bajas o edificios con uso exclusivo.
- Comercio minorista, en todas sus categorías.
- Oficinas y despachos profesionales domésticos.
- Hospedaje en edificios de uso exclusivo.
- Espectáculos Públicos, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garajes y Estacionamientos.

- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

445.3. Independientemente de lo anterior, y previa aprobación del planeamiento especial exigido o la obtención de la licencia comercial autonómica, se admitirán los usos cuya implantación se condiciona a tales requisitos.

CAPÍTULO 56

Condiciones Particulares de la Zona Vivienda Unifamiliar Adosada (UD)

Artículo 446. Definición y aplicación.

Las áreas que integran esta ordenación corresponde a suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificios unifamiliares de uso residencial, con morfología caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación y viviendas adosadas, en las que la calle ha sido el elemento ordenador fundamental.

Artículo 447. Condiciones de parcelación.

447.1. Ninguna parcela será no edificable por forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y se cumple el resto de condiciones de zona.

447.2. Para nuevas subdivisiones, la superficie de parcela será, como mínimo, de cien (100,00) m², con frente mínimo de seis (6,00) m, y de que permita la inscripción de un círculo de seis (6,00) m de diámetro.

Artículo 448. Condiciones de posición y forma de los edificios.

448.1. La edificación se dispondrá en hilera, entre medianeras, con la proporción de una vivienda por parcela.

448.2. La ocupación sobre rasante máxima será del ochenta por ciento de la superficie de parcela. Bajo rasante podrá construirse un sótano destinado a Garaje, cuya ocupación podrá alcanzar a la totalidad de la parcela.

448.3. La edificación se ajustará a la alineación exterior o a la señalada, en su caso, como interior.

Artículo 449. Alturas.

Serán las establecidas en los Planos de Ordenación. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por estas Normas para edificios alineados a vial. A cada número de plantas corresponde una altura máxima en metros, de acuerdo con la siguiente tabla:

Número máximo de plantas	Altura máxima (m)
Dos	8,00
Tres	11,00

Artículo 450. Edificabilidad.

450.1. El coeficiente de edificabilidad máximo será de 1,65 m² de techo/m² de suelo de parcela neta.

450.2. Previa a la edificación de parcelas en áreas vacías o remodelación total de superficie superior a cinco mil (5.000,00) m² será preceptivo Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y definición del viario. Este podrá destinar hasta un veinte por ciento de la edificabilidad a vivienda colectiva que se ajustará a la ordenación «Plurifamiliar Abierta (PA)», sin aumentar número de viviendas ni superficie edificable. La altura máxima de este porcentaje de edificaciones será, en este caso, de cuatro plantas y catorce (14,00) m.

Artículo 451. Condiciones particulares de estética.

451.1. Se permiten las edificaciones con soportales.

451.2. Si la cubierta es azotea podrán disponerse torreonos o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.

451.3. Será obligatorio vallar las parcelas si la edificación no está alineada a vial. El vallado se realizará con elementos de hasta cincuenta (50,00) cm de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2,00) m.

Artículo 452. Condiciones particulares de uso.

452.1. El uso determinado en la zona es el Residencial en su categoría de Vivienda Unifamiliar, adosada al menos a una de las colindantes.

452.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Tecnología Industrial, en edificios de uso exclusivo o en plantas baja y primera.
- Pequeño comercio y Mediano comercio, en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas.
- Oficinas, en edificios de uso exclusivo o en plantas baja y primera. Los despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.
- Hospedaje, en edificios de uso exclusivo.
- Espectáculos públicos, en edificios de uso exclusivo, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garaje, en sótanos y en planta baja.
- Estacionamiento.
- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

452.3. Independientemente de lo anterior, previa aprobación del planeamiento especial exigido o la obtención de licencia comercial autonómica, se admitirán los usos cuya implantación se condiciona a tales requisitos.

CAPÍTULO 57

Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar Aislada (UA)

Artículo 453. Definición y aplicación.

Las áreas que integran esta ordenación corresponden a suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas, cuyo espacio libre constituya uno de los elementos característicos. El objetivo fundamental es mantener estas tramas, siendo los parámetros que se establecen el resultado de un proceso de decantación de las magnitudes más significativas de la edificación unifamiliar.

Artículo 454. Condiciones particulares de parcelación.

454.1. Ninguna parcela será no edificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

454.2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de trescientos (300,00) m², tener doce (12,00) m de frente mínimo y permitir la inscripción de un círculo de doce (12,00) m de diámetro.

Artículo 455. Condiciones de posición y forma de los edificios.

455.1. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos. Podrán parearse viviendas si cada una individualmente considerada respeta las condiciones establecidas para esta ordenación, salvo separación a lindero medianero. No podrán quedar medianeras vistas.

455.2. Salvo que los Planos de Ordenación grafíen la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, las edificaciones se situarán a una distancia mínima de cinco (5,00) m a lindero frontal y tres (3,00) m al resto.

Artículo 456. Ocupación.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar el sesenta (60,00) % de la parcela. Bajo rasante podrá edificarse una planta cuya ocupación podrá alcanzar a la totalidad de la parcela.

Artículo 457. Alturas.

La altura máxima será dos plantas y ocho (8,00) m. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por estas Normas para la edificación exenta. Se permiten las piezas habitables en plantas bajo cubierta y las habitaciones abuhardilladas.

Artículo 458. Edificabilidad neta.

La máxima edificabilidad neta será de 1,20 m² de techo/m² de suelo de parcela neta.

Artículo 459. Construcciones auxiliares.

459.1. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela que no podrán exceder de una planta ni de trescientos cincuenta (350,00) cm de altura.

459.2. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá superar el cinco (5,00) % de la superficie de la parcela o el diez (10,00) % de su superficie libre.

459.3. Se respetará la distancia mínima a lindero frontal establecida en estas condiciones particulares, excepto en casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dicho lindero.

Artículo 460. Condiciones de estética.

460.1. Se permiten pórticos, porches, terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

460.2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50,00) cm de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisibles, con el límite máximo total de dos (2,00) m.

Artículo 461. Condiciones particulares de uso.

461.1. El uso determinado será el Residencial en las categorías unifamiliar y bifamiliar.

461.2. Además se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Tecnología Industrial, en edificio de uso exclusivo.
- Pequeño comercio y Mediano comercio (en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas).
- Oficinas, en edificios de uso exclusivo.
- Hospedaje, en edificios de uso exclusivo.
- Espectáculos públicos, en edificios de uso exclusivo, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, en edificios de uso exclusivo, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garaje y Estacionamiento.
- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

CAPÍTULO 58

Condiciones Particulares de la Zona Edificación Industrial (EI)

Artículo 462. Delimitación.

Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje.

Artículo 463. Condiciones de parcelación.

463.1. Ninguna parcela será no edificable por su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, cumpliendo las restantes condiciones particulares de zona.

463.2. Para nuevas subdivisiones las parcelas tendrán, como mínimo, trescientos (300,00) m², con frente mínimo de diez (10,00) m, pudiéndose inscribir en su interior un círculo de diez (10,00) m de diámetro.

463.3. Podrán agregarse y segregarse parcelas si las resultantes cumplen las condiciones establecidas para la parcela mínima.

463.4. La ordenación de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000,00) m² se realizará mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior, que, en su caso, será objeto del correspondiente Proyecto de Parcelación.

Artículo 464. Condiciones de posición y forma de los edificios.

464.1. La alineación exterior señalada en Planos de Ordenación, vendrá marcada con elementos de cerramientos (verjas, arbolado, jardinería, etc.), que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

464.2. Se admiten edificaciones medianeras y alineadas a vial construidas antes de la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones se separarán de los linderos de parcela una distancia equivalente a la mitad de sus alturas. El espacio libre resultante del retranqueo, se dedicará al estacionamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá en el mismo el almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos destinados al uso de la instalación cuando lo permita la legislación sectorial.

464.3. Las construcciones edificadas a partir de la vigencia del Plan General en parcelas mayores de mil (1.000,00) m² se separarán de los linderos laterales y traseros cinco (5,00) m. No obstante, podrán adosarse a estos linderos por medio de un proyecto unitario de edificación en manzana completa. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse al estacionamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar el almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos destinados al uso de la instalación cuando lo permita la legislación sectorial, debidamente tratados. Podrán construirse casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2,50 x 2,50 m y altura inferior a trescientos cincuenta (350,00) cm. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

Artículo 465. Ocupación.

La máxima ocupación se determinará por la separación a linderos. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien de la superficie máxima comprendida en el perímetro de la ocupación sobre rasante.

Artículo 466. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m² de suelo de parcela neta.

Artículo 467. Alturas.

467.1. La altura máxima será doce (12,00) m. Excepcionalmente, por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), se podrá autorizar altura máxima de hasta treinta (30,00) m en el veinte por ciento de la planta de los edificios.

467.2. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de disposiciones sobre retranqueos, alienaciones y dis-

tancias, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante Estudio de Detalle, sin que implique modificación de Plan.

Artículo 468. Condiciones particulares de estética.

468.1. La estética de las construcciones e instalaciones garantizará su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

468.2. Se prohíben los cuerpos salientes.

468.3. Las parcelas con frente a viarios principales, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, cuidarán el diseño y los materiales empleados, debiendo incluir la jardinería de los espacios circundantes.

468.4. El vallado de las parcelas se realizará mediante elementos de hasta cincuenta (50,00) cm de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2,00) m. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2,00) m de altura.

468.5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

Artículo 469. Condiciones particulares de uso.

469.1. El uso principal será el Industrial en todas sus categorías y tipos, con las limitaciones que deriven de la aplicación de la legislación medioambiental, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y las condiciones generales de calidad e higiene, dotaciones, servicios, seguridad y salud laboral establecidas en estas Normas o en cualquier disposición aplicable.

469.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Pequeño comercio y Mediano comercio.
- Comercio Mayorista.
- Oficinas, como complementarios de los usos autorizados.
- Espectáculos públicos, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Actividades Recreativas, a salvo de la exigencia de planeamiento especial en determinadas categorías.
- Garaje y Estacionamiento.
- Equipamientos y Servicios.
- Infraestructuras Urbanas.
- Viario.
- Espacios Libres.

469.3. Independientemente de lo anterior, y previa aprobación del planeamiento especial exigido o la obtención de la licencia comercial autonómica, se admitirán los usos cuya implantación se condiciona a tales requisitos.

469.4. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

TÍTULO XIV

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 59

El Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 470. Delimitación del suelo Urbanizable Sectorizado.

Constituyen suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos delimitados como tales, que contienen determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su inserción en

el modelo territorial, formando parte de su estructura general, destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación, según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio durante la vigencia del Plan General.

Artículo 471. División de los Sectores del suelo Urbanizable.

471.1. El suelo Urbanizable Sectorizado se divide en Sectores, unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, a los que se señala su perímetro en los Planos de Ordenación.

471.2. El suelo Urbanizable con delimitación de Sectores se divide en Sectorizado (Sectores a los que el Plan establece sus determinaciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley, para su desarrollo a corto o medio plazo, mediante Plan Parcial) y Ordenado (planeamiento vigente a la entrada en vigor del Plan, con ordenación pormenorizada completamente establecida, pero que no reúne condiciones para ser considerado Urbano).

471.3. También será Urbanizable Sectorizado (en su caso Ordenado), el suelo Urbanizable No Sectorizado previsto en el Plan, si se incorpora al proceso urbanístico por aprobación de los correspondientes Planes de Sectorización.

Artículo 472. Determinaciones en suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

472.1. Para determinar la estructura general y desarrollo de los suelos Urbanizable Ordenado y Sectorizado se establecen las siguientes determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a) Delimitación del ámbito y adscripción a cada categoría.
- b) Fijación de la edificabilidad total de cada Sector.
- c) Delimitación de Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio.
- d) Asignación de usos globales en cada Sector.
- e) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f) Establecimiento de reserva de «Viviendas Protegidas» en Sectores de uso global residencial.
- g) Delimitación e identificación de Sistemas Generales.
- h) Delimitación e identificación de ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - i) Delimitación e identificación de bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.

472.2. Son determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) Para todos los Sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los Sectores, incluso reservas dotacionales y asignación de características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, propuestas de ubicación y diseño estructural de equipamientos públicos, zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales.
- b) Las provisiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- c) Identificación, en su caso, de ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevé medidas de protección, por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y que no pertenezcan a la ordenación estructural.

472.3. El resto de determinaciones de ordenación pormenorizada poseen carácter potestativo: asignación de usos pormenorizados, definición de Sistemas Locales, determinación de altura de edificaciones, señalamiento de alineaciones y rasantes, establecimiento de tipologías y ordenanzas, establecimiento, Sistema de Actuación, plazos para la ejecución urbanística e identificación, en su caso, de edificios «fuera de ordenación» y de necesaria conservación.

472.4. El suelo Urbanizable Sectorizado se estructura en Sectores mediante la superposición espacial de las siguientes determinaciones específicas:

a) Zonas por uso o actividad global dominante del suelo o la edificación y Sistemas Generales incluidos. Cada Sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos, y distintos Sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b) Intensidad o densidad de uso, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo. Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología dominante o estructurante de cada zona. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías y la misma tipología ser ocupada por distintos usos pormenorizados o globales, sin perjuicio de adaptaciones interiores. También puede una tipología producirse en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tener distintas tipologías.

d) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada Sector.

472.5. Excepcionalmente, algunos Sistemas Generales adscritos al suelo Urbanizable pueden excluirse de la delimitación de Sectores, sin perjuicio de su adscripción a efectos de gestión urbanística a las Áreas de Reparto del suelo Urbanizable.

472.6. En la redacción de los Planes Parciales del suelo Urbanizable Sectorizado serán aplicables las normas sobre grado de vinculación establecidas en estas Normas.

Artículo 473. Unidad mínima de planeamiento del suelo Urbanizable Sectorizado.

473.1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del suelo Urbanizable Sectorizado son los Sectores delimitados en Planos. Sin perjuicio del apartado siguiente, cada Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial para todo su ámbito, debiendo integrar, en su caso, los Sistemas Generales interiores. También integrarán los exteriores si concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al desarrollo del Sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trata de elementos contiguos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al Urbanizable en que se haya desarrollado el Sector.

473.2. La programación temporal de Sectores de suelo Urbanizable Sectorizado se realizará conforme las previsiones de programación y prioridades de estas Normas y las fichas individualizadas de cada uno; no obstante, podrá anticiparse la ejecución de algún Sector si se realiza sin perjuicio del resto de la estrategia de programación y se garantiza por el promotor la conexión a los Sistemas Generales.

Artículo 474. Relación de Sectores en suelo Urbanizable Sectorizado.

Los ámbitos de planeamiento del suelo Urbanizable Sectorizado son:

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	USO GLOBAL	Fig. planeamiento
SR-1	433.662	RESIDENCIAL	Plan Parcial de Ordenación
SI-1	46.301	INDUSTRIAL	
SI-2	69.754	INDUSTRIAL	
SI-3	22.046	INDUSTRIAL	
ST-1	78.220	TERCIARIO	
TOTAL (m ²)	649.983		

Tabla 13

Artículo 475. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en suelo Urbanizable Sectorizado.

En suelo Urbanizable con delimitación de Sectores se establecen las siguientes Áreas de Reparto, integradas cada una

por los Sectores y Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión: El Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto de los suelos urbanizables con delimitación de Sectores es la señalada en los Cuadros incluidos en la Memoria de Ordenación.

ÁREA DE REPARTO	SECTOR	USO	CRITERIO DE AGRUPACIÓN
1	SR-1	RESIDENCIAL	Facilidad de gestión
2	SI-1	INDUSTRIAL	Equidistribución de cargas generales en Sectores con usos no residenciales
	SI-2		
	SI-3		
	ST-1	TERCIARIO	

Tabla 14

Artículo 476. Estatuto del suelo Urbanizable.

476.1. Son derechos y facultades de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado:

a) El Aprovechamiento Urbanístico al que tendrán derecho los propietarios de terrenos comprendidos en un Sector será el resultante de aplicar a su superficie el 90 (noventa) % del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.

b) En el Sistema de Compensación, a instar el establecimiento del Sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el Sistema de Cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el Sistema de Expropiación por gestión indirecta, a competir en unión de los propietarios afectados por la adjudicación del Sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados y a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la Unidad, pudiendo solicitar la liberación para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

476.2. Los deberes de los propietarios del suelo Urbanizable son:

a) Si el Sistema de Actuación es el de Compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y este Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, si se trata de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones, tanto destinadas al servicio del Sector o ámbito de actuación como los Sistemas Generales incluidos y excluidos pero adscritos a la Unidad de Ejecución a efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos urbanizados, donde se localice el Aprovechamiento Urbanístico lucrativo correspondiente, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la planificación, y que asciende al 10,00% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la Unidad de Ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material, lo cual exigirá aprobación del Proyecto de Reparación antes del inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder los terrenos donde deban localizarse los excedentes de Aprovechamiento que tenga la Unidad de Ejecución

respecto del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones no incluidas en Unidades de Ejecución, y a aquellos con Aprovechamiento Objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el Sistema de Compensación, ejecutarla en plazo.

g) Financiar 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.

h) A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, el Ayuntamiento podrá establecer la cantidad, en euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, de la participación en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales de carácter urbano. De forma anual, el Ayuntamiento actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

i) Conservar la urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

k) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

l) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

m) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 477. Régimen del suelo Urbanizable Sectorizado.

477.1. Mientras no cuente con ordenación pormenorizada, en suelo Urbanizable Sectorizado sólo podrán autorizarse construcciones, obras e instalaciones de infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

477.2. No se podrá efectuar parcelación urbanística sin previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentren los terrenos.

477.3. No se podrá edificar en Sectores del Suelo Urbanizable hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos: aprobación definitiva de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, cumplimiento de los trámites del Sistema de Actuación que corresponda, aprobación de Proyecto de Reparcelación y ejecución de la urbanización.

477.4. Aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán consideración de suelo Urbanizable Ordenado, siendo de aplicación el régimen de esta categoría.

Artículo 478. Ejecución del suelo Urbanizable Sectorizado.

478.1. En suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el de la Unidad de Ejecución.

478.2. No obstante, el Plan Parcial que ordene el Sector puede establecer justificadamente más de una Unidad de Ejecución. No podrán delimitarse en un Sector Unidades de Ejecución cuyas diferencias de Aprovechamiento Medio entre sí superen el quince por ciento.

478.3. El Plan Parcial determinará el Sistema de Actuación de cada Unidad de Ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a estas Normas.

CAPÍTULO 60

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 479. Definición.

479.1. Constituye suelo Urbanizable No Sectorizado el restante apto para urbanizar del municipio, que reúne características naturales y capacidad para la integración de los usos urbanísticos que le son propios, teniendo en cuenta las exigencias del crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de su delimitación a efectos de identificación y diferenciación respecto a otras clases y categorías de suelo y el establecimiento de su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo (no necesario para las previsiones normales del Plan), potencial y eventualmente puede desarrollarse un proceso urbanizador y edificatorio donde tengan cabida las demandas posteriores a la entrada en vigor del Plan, sometiéndose a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

479.2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semi-autónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación de su espacio de influencia. De igual forma, incluye otras zonas que, aun alejadas de la ciudad, poseen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social.

479.3. La delimitación del suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en Planos, indicándose los usos globales incompatibles y los condicionantes previos derivados de la estructura general y orgánica establecida por este Plan para su eventual desarrollo.

479.4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se incorporará la justificación de la delimitación del ámbito Sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 480. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

480.1. No podrá iniciarse el desarrollo del suelo Urbanizable No Sectorizado contra las previsiones de programación del Plan General, sus prioridades o previsiones.

480.2. La delimitación del ámbito de Planes de Sectorización en suelo Urbanizable No Sectorizado no dejará superficies residuales entre estos y los suelos Urbano o Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración, no permitan el desarrollo mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el Plan de Sectorización.

480.3. Serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos más próximos al suelo Urbano, antes que al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a las existentes, evitando espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

480.4. Los terrenos soportes de las áreas de oportunidad que finalmente determine el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla tendrán carácter prioritario para su sectorización, debiendo sectorizarse la totalidad de los terrenos adscritos a cada área de oportunidad metropolitana, independientemente que el desarrollo efectivo de la misma se lleve a cabo en uno o varios sectores.

480.5. Los terrenos que admiten como uso incompatible la industria manufacturera sólo podrán ser sectorizados una vez que se acredite el cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, debiendo justificarse que el incremento poblacional que generen los nuevos suelos sectorizados se mantenga dentro de los límites máximos establecidos por dicho precepto. En cualquier caso, deberán estar ejecutados los suelos residenciales ya sectorizados en al menos el 50% de su capacidad residencial. Estas limitaciones no serán exigibles para la sectorización de los terrenos que, en su caso, se declaren Área de Oportunidad residencial al amparo del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

480.6. En el área identificada como «SNS-4» se determina como uso incompatible el residencial, siendo incompatible el uso de industria manufacturera en el resto de las áreas delimitadas.

480.7. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, el Ayuntamiento podrá determinar el sistema de ejecución y forma de gestión, fijando el porcentaje mínimo de «Viviendas Protegidas» con respeto a las determinaciones mínimas de estas Normas.

480.8. Sólo nacerá derecho a la transformación de este suelo para los propietarios tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el Sistema de Compensación y la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 481. Limitaciones.

481.1. La superficie mínima será de seis (6,00) hectáreas, salvo en los terrenos soportes de las áreas de oportunidad que finalmente determine el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en los que deberá sectorizarse la totalidad de los terrenos adscritos a cada área de oportunidad metropolitana, independientemente que el desarrollo efectivo de la misma se lleve a cabo en uno o varios sectores

481.2. Se deberán adscribir a los respectivos Sectores los sistemas Generales viarios que garanticen la inserción en la estructura general viaria del Plan y los Sistemas Generales de Áreas Libres y dotacionales necesarios para mantener el estándar global del Plan en función de la capacidad residencial que generen.

481.3. Las exigencias mínimas de planeamiento a respetar por el Plan de Sectorización son las especificadas en este Plan con carácter general para estos instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los Planos de Ordenación.

Artículo 482. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Los terrenos del suelo Urbanizable No Sectorizado son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante Expropiación.

Artículo 483. Facultades de los propietarios de terrenos en suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los propietarios del suelo Urbanizable No Sectorizado poseen las siguientes facultades:

a) El derecho de formular consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta es de tres meses, entendiéndose el silencio negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante adscripción a suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, previa aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa se limitará a la facultad de presentación de la propuesta de delimitación del ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, justificando la oportunidad y conveniencia de formulación, adecuación al modelo de crecimiento urbano y exigencias establecidas en las normas de cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que no implicará derecho a aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 484. Régimen del suelo Urbanizable No Sectorizado.

484.1. Mientras no cuenten con Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada, en el suelo Urbanizable No Sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a) Obras e instalaciones de infraestructuras y servicios públicos.

b) Construcciones e instalaciones provisionales, con materiales fácilmente desmontables, que cesarán y se desmontarán al requerirlo el Ayuntamiento, sin indemnización. La eficacia de la licencia se sujetará a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad con las condiciones descritas.

c) Actuaciones de interés público si concurren supuestos de utilidad pública e interés social, y no son usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona de suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.

484.2. Aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el del suelo Urbanizable Sectorizado, en su caso, Ordenado, si se incorpora ordenación pormenorizada.

TÍTULO XV

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 61

Generalidades

Sección 1.ª Aspectos generales

Artículo 485. Ámbito de aplicación.

Las Normas de este Título se aplican al suelo No Urbanizable. Subsidiariamente, para aspectos no previstos por el Plan, se completarán con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla y las limitaciones que, con carácter general, señale la legislación general y sectorial aplicable.

Artículo 486. Delimitación y limitaciones.

Constituyen suelo No Urbanizable las áreas que han de preservarse del proceso de desarrollo urbano para potenciar y regenerar sus condiciones o evitar la transformación degradante de su naturaleza y destino rústico.

Artículo 487. Categorías de suelo No Urbanizable.

487.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

a) Terrenos demaniales o sujetos a limitaciones o servidumbres por razón del demanio, si su régimen jurídico demanda, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características. Dentro de esta categoría se clasifican los terrenos afectados por las leyes de carreteras, aguas, costas y vías pecuarias.

b) Terrenos sujetos a régimen legal de protección, incluso sus limitaciones y servidumbres, o afectados por declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con tales leyes, se dirijan a la preservación de la naturaleza,

flora, fauna, patrimonio histórico o cultural o medio ambiente. En esta categoría de delimitan terrenos afectados por el trazado del Canal del Viar y por los yacimientos arqueológicos.

487.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística; terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por este Plan, por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico, o, en su caso, por un Plan de Ordenación del Territorio que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezca directrices de ordenación de usos, protección o mejora del paisaje y patrimonio histórico y cultural, y utilización racional de los recursos naturales, incompatibles con una clasificación distinta. Dentro de ésta categoría se consideran:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Fluvial y Forestal; terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por este Plan, por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, y paisajístico, ligadas a una infraestructura natural que aconsejan su protección para la mejora del paisaje y la utilización racional de los recursos naturales.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Preservación del Desarrollo Urbano; terrenos que merecen un régimen de especial protección por este Plan, por su especial ubicación entre zonas de desarrollo, el límite con el trazado del término municipal y zonas de especial protección, que hacen aconsejable su protección para una mejor preservación del desarrollo urbano.

487.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural; el que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial agropecuario, por ser inadecuados para el desarrollo urbano, al cumplir una función equilibradora del sistema territorial.

Sección 2.ª Condiciones generales de uso y edificación

Artículo 488. Destino.

El suelo No Urbanizable no podrá destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a la legislación que los regula, sin perjuicio de los artículos siguientes.

Artículo 489. Régimen general de uso y edificación en suelo No Urbanizable.

489.1. En suelo No Urbanizable, además de las limitaciones por otras normas, no podrán realizarse más construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, relacionadas con la naturaleza, extensión y uso de la finca y ajustadas, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en la materia, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan consideración de interés público y que hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

489.2. En suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán realizarse segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento, compatibles con su régimen de protección. Se prohíbe cualquier uso que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico a proteger o infrinja las limitaciones de estas Normas, pudiendo afectar al régimen general de uso y edificación del apartado anterior.

Artículo 490. Edificaciones en suelo No Urbanizable.

490.1. Las edificaciones serán adecuadas y proporcionadas al uso que acojan. Serán aisladas, contando con parcela suficiente para evitar la formación de núcleos de población,

separándose al menos diez (10,00) m de los linderos de la finca y cincuenta (50,00) m de la edificación más cercana, sin perjuicio de las normas específicas reguladoras de usos en suelo No urbanizable. El número máximo de plantas será de dos.

490.2. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación, integrándose en el entorno, utilizando soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomados de la arquitectura tradicional, en consonancia con las muestras autóctonas próximas. Se prohíbe usar fibrocemento o pizarra para cubiertas o fachadas –salvo instalaciones industriales– y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente.

490.3. Los cerramientos de parcela serán tradicionales, ejecutados con materiales autóctonos, diáfanos o vegetales; en otro caso llevarán murete de fábrica de hasta sesenta (60,00) cm de alto en cada punto del terreno, con postes o machones de hasta ciento setenta (170,00) cm de alto, medidos de igual forma, colocando entre éstos reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán prohibirse los cerramientos que sobrepasen los ciento veinte (120,00) cm.

490.4. El Plan regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso para autorizar los usos y edificaciones.

Artículo 491. Actuaciones de interés público en suelo No Urbanizable.

491.1. Si el planeamiento permite en suelo No Urbanizable actuaciones no vinculadas a explotaciones naturales de suelos rústicos, consideradas de interés público, sólo se podrán admitir en las condiciones determinadas en estas Normas y las fijadas en el Plan Especial o Proyecto de Actuación.

491.2. Las actuaciones de interés público son las de intervención singular, de promoción pública o privada, incidentes en la ordenación urbanística, donde concurren los requisitos: utilidad pública o interés social, procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo, compatibilidad con el régimen del suelo No Urbanizable correspondiente y no inducción a la formación de nuevos asentamientos

491.3. Los usos susceptibles de autorizarse como actuaciones de interés público son los industriales, equipamientos públicos y privados, y servicios terciarios conforme a la definición del presente Título. Asimismo, podrán ser consideradas Actuaciones de Interés Público, y como tales deberán tramitarse para su autorizarse urbanística las instalaciones ganaderas intensivas (porcinas, avícolas, etc.) y cualquier otra instalación agropecuaria que no guarde directa relación con la naturaleza y extensión de la finca soporte de las mismas (invernaderos, almazaras, almacenaje de piensos y fertilizantes, etc.).

491.4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, previamente a la licencia, aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, a fin de apreciar las circunstancias que legitiman su consideración de Interés Público. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse el interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

a) Incidencia de las actividades, instalaciones y edificaciones necesarias sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia sobre el destino del suelo No Urbanizable en general, y evaluación del impacto en el medio físico.

c) Oportunidad y conveniencia desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

491.5. La aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación determina la declaración específica de aptitud de los terrenos afectados y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo establecido en la aprobación, en ningún caso inferior al indispensable para la amortización de la inversión. Culminado el plazo, la actividad cesará, sin perjuicio de solicitar y obtener renovación, si persisten las causas que motivaron la declaración de interés público.

491.6. Procede Plan Especial en el caso de actividades en que concurra alguna de las circunstancias siguientes: comprender terrenos de otro término municipal adyacente, tener (por naturaleza, entidad u objeto), incidencia o trascendencia territorial supramunicipal a juicio de las Administraciones Municipal o Autonómica, afectar a la ordenación estructural del Plan General (en suelo No Urbanizable de Especial Protección) y cuando afecte a superficie superior a cincuenta (50,00) hectáreas. En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación.

Artículo 492. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

492.1. En transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos Urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o No Urbanizables, no se realizarán fraccionamientos contra la legislación agraria u otra aplicable. Toda parcelación o segregación de fincas contará con licencia municipal o certificado de no necesidad.

492.2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada señalada en cada zona del suelo No Urbanizable del presente Plan.

492.3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

492.4. Las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el suelo No Urbanizable o Urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria se respetarán como indivisibles para sus fines agrarios propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

492.5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, si sobre un espacio agrario existe Plan de la Administración competente en agricultura sobre mejora de explotación, régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán éstas las exigibles, respetando sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento si son más restrictivas.

492.6. En enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas se harán constar en el título, las condiciones de edificación y uso de este Plan, y las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre disposición de parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes por los que el adquirente queda subrogado en lugar del anterior propietario.

492.7. La publicidad sobre ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas del presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a efectos de su sanción.

Artículo 493. Protección de la masa forestal.

493.1. En todo terreno que tenga consideración de forestal se aplicarán, además de estas normas, las disposiciones de la legislación forestal (Ley Forestal de Andalucía y Reglamento

Forestal de Andalucía, Ley de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales).

493.2. Las construcciones en suelo no Urbanizable deben resolver la evacuación de aguas residuales, prohibiéndose los pozos negros. Las construcciones y edificaciones se integrarán en el ambiente y paisaje del entorno donde se sitúen, recomendándose la tipología y acabado tradicionalmente empleados en la zona.

493.3. El promotor de una edificación, urbanización o instalación industrial, ubicada en zona de peligro de incendio, deberá presentar ante el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección, con el contenido mínimo regulado en la Ley de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales. Dicho Plan se presentará en plazo máximo de seis meses desde la obtención de la correspondiente autorización administrativa.

493.4. Deberán mantenerse limpios de vegetación seca los viales y las cunetas; tales viales deberán contar con una franja de un metro desde su exterior libre de residuos, matorral, herbáceas y vegetales muertos.

493.5. Las edificaciones e instalaciones industriales mantendrán una franja de seguridad de ancho mínimo de quince (15,00) m, libres de residuos, matorral y vegetación herbáceas. Podrán mantenerse las formaciones arbóreas y herbáceas siempre que en el estrato arbóreo, con árboles de más de quince (15,00) cm de diámetro, el espacio libre entre ellos sea al menos de seis (6,00) m, evitándose en todo momento la continuidad horizontal entre copas, y quedando las ramas podadas a una altura mínima de doscientos cincuenta (250,00) cm. En el estrato arbustivo, la separación entre arbustos habrá de ser de tres (3,00) m.

Sección 3.ª Régimen Jurídico de la Propiedad

CAPÍTULO 62

Disposiciones Generales

Artículo 494. Régimen Jurídico.

494.1. El suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en este suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en estas Normas, sin que se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

494.2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, uso y transformaciones que sobre el suelo No Urbanizable impone el planeamiento, no darán derecho a indemnización, si no afectan al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 495. Derechos y deberes de los propietarios.

495.1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo No Urbanizable integra la facultad de realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agropecuaria, forestal o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y las normas urbanísticas, y a realizar edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el Plan, para la adecuada explotación de los recursos naturales. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a actos de uso o edificación que impliquen transformación de su destino o lesionen el valor específico protegido por el planeamiento.

495.2. Son deberes de los propietarios del suelo No Urbanizable:

a) Destinarlo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones, edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener, en su caso, su masa vegetal, y los valores que en él concurren, evitando la erosión, incendios o cualquier perturbación medioambiental, y garantizar la seguridad y salubridad públicas. De conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán las actuaciones necesarias para la conservación, prevención, detección y extinción de incendios y recuperación de áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir plagas y enfermedades forestales.

d) Realizar actuaciones de repoblación forestal contenidas en Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e) Abstenerse de actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire.

f) Abstenerse de actos que potencialmente contribuyan a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g) Respetar las limitaciones de uso derivadas de la legislación aplicable por razón de colindancia del dominio público natural en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

CAPÍTULO 63

Medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos

Artículo 496. Parcelaciones en suelos No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado.

496.1. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo No Urbanizable, siendo nulas las realizadas. En suelos No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado (hasta la aprobación del Plan de Sectorización), no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas ni efectuar o proseguir ninguna 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 presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

496.2. Las disposiciones contenidas en los artículos siguientes para impedir la formación de nuevos asentamientos y parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo No Urbanizable pertenecen a la ordenación estructural del Plan.

Artículo 497. Formación de asentamientos de población en suelo No Urbanizable.

497.1. Se entenderá asentamiento humano el que genera demandas o necesidades asistenciales y servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

497.2. Se considerarán lugares con riesgo de formación de núcleo de población, aquellos en que concorra alguna de las siguientes características objetivas:

a) Tipología, morfología y estructura manifiestamente contrario a las determinaciones del Plan en la zona.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos catastrales, con ancho de rodadura superior a dos (2,00) m, asfaltadas o compactadas, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de abastecimiento de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada parcela, con captación o transformación comunes a todas, o saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Administración competente y el Ayuntamiento.

d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e) Existencia de edificaciones de albergue, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f) Uso de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aun temporales, estacionales, móviles o no estables.

g) Si varios lotes de la parcelación dan frente a una vía pública o privada existente o proyectada, o se sitúan a menos de cien (100,00 m) de su borde.

Artículo 498. Actos reveladores de parcelación urbanística en suelo No Urbanizable.

Se consideran actos reveladores de parcelación urbanística:

a) Los que comporten, mediante interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de terrenos, o de acción o participación social, la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno, equivalente o asimilable a una segregación.

b) Segregación 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) Segregación apoyada en una publicidad fija o provisional en el terreno o próxima a él, o en anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos, o en radio, sobre oferta de venta de terrenos que no contengan fecha de aprobación y órgano competente para la aprobación definitiva del Plan Especial o autorización de la Administración agrícola.

d) Segregaciones precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y autorizadas por el IARA, y que 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.

CAPÍTULO 64

Régimen de usos y la edificación

Artículo 499. Clases de Usos.

499.1. El uso global del suelo No Urbanizable es el Agropecuario.

499.2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales:

a.1. Agrícola Tradicional, sin instalación, construcción, ni alteración de condiciones topográficas.

a.2. Invernaderos y viveros vinculados y complementarios a la explotación agrícola de la finca, en instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para abrigo de cultivos, e instalaciones destinadas al cultivo de plántulas para posterior trasplante.

a.3. Actividades forestales ligadas a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales, susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b) Actividades ganaderas extensivas y edificaciones complementarias. Deberán separarse una distancia mínima de mil (1000,00) de los suelos Urbano y Urbanizables y doscientos cincuenta (250,00) m de cualquier edificación residencial. Igualmente distarán un mínimo de cien (100,00) m de cualquier cauce público.

c) Actividades vinculadas a la explotación agraria:

c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, incluidas instalaciones para el desarrollo de actividades primarias, como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuerdas, establos, vaquerías, etc.

c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas, proporcionadas a la naturaleza y extensión de la explotación a la que se vincula.

c.3. Infraestructura de servicio a la explotación (eléctricas, viarias, abastecimiento, saneamiento, etc.) para el servicio de

una explotación o un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos y movimientos de tierra que supongan transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (caso de no estar previstos en proyecto tramitado de acuerdo con estas Normas y las sectoriales aplicables), si las obras superan los dos mil quinientos (2.500,00) m³ de tierra.

c.5. Obras e instalaciones que permitan captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen, entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para abastecimiento y uso de las propias explotaciones y cualquier sondeo o pozo de captación de aguas subterráneas.

d) Actividades medioambientales relacionadas con la conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente, incluyendo las específicas necesarias para regenerar espacios degradados (canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental se relaciona con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración, cuyo objeto es conservar o regenerar y restaurar los recursos naturales, eliminando lo que perjudica la restauración natural o favoreciéndola a través de tareas como la repoblación (con especies autóctonas o «nodrizas»), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento, agrupando actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como su contemplación, el excursionismo, senderismo, cicloturismo, escalada, y en general todos los que, individual o familiarmente, no supongan alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. Se incluye las actividades de estudio científico y educación ambiental.

d.3. Actividades de mantenimiento relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales: tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad del aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto.

499.3. Según su posibilidad de implantación en suelo No Urbanizable, los usos pueden ser característicos (previa licencia, pueden implantarse al ser acordes con las características naturales del suelo), autorizables (previa licencia, pueden implantarse si se acredita específicamente que el impacto producido es admisible en relación con las normas generales de cada zona) y prohibidos (implantación expresamente excluida).

Artículo 500. Otros usos regulados en suelo No Urbanizable.

500.1. Además de los usos pormenorizados del artículo anterior, en suelo No Urbanizable se regulan los siguientes: vinculados a las obras públicas, equipamientos públicos y privados, actividades extractivas, usos de carácter industrial, servicios terciarios y vivienda agropecuaria. En lo que no colisione con las normas especiales de usos y edificación para suelo No Urbanizable, serán de aplicación las normas generales.

500.2. Los usos de carácter industrial, equipamientos y servicios terciarios, instalaciones agropecuarias extensivas y las extractivas son autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo No Urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asen-

tamientos y resulten compatibles con el régimen de suelo No Urbanizable que corresponda.

500.3. Las balsas de vertido de aguas residuales (acumulación o evaporación) ligadas a explotaciones agropecuarias o industriales se situarán a una distancia mínima de cien (100,00) m hasta los cauces públicos y de mil (1.000,00) m hasta los suelos Urbano y urbanizables de uso residencial, debiendo tramitarse, conjunta o separadamente de la actuación principal, como Actuación de Interés Público.

Artículo 501. Usos vinculados a las obras públicas.

501.1. Engloban actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y específicamente el uso del suelo donde se implantan las Infraestructuras recogidas en estas Normas.

501.2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas se considerarán provisionales. Al otorgar la licencia se establecerá el período temporal que permanecerán las construcciones y las medidas para restablecer las condiciones agropecuarias y naturales originales de los suelos, demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Si se prevé el mantenimiento y reutilización de las construcciones, se hará constar expresamente en la solicitud de licencia, que se otorgará o no de acuerdo con las determinaciones de este Plan.

501.3. Si las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admiten localizaciones alternativas, se justificará en la solicitud de licencia la idoneidad de la elegida. Las instalaciones o construcciones para mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas justificarán su vinculación funcional a la misma. En ningún caso incluyen usos residenciales.

501.4. Las infraestructuras no previstas por el Plan se autorizarán si son congruentes con el Modelo Territorial propuesto y facilitan la consecución de sus objetivos.

501.5. Se consideran construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, las de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a usuarios de carreteras cumplirán las condiciones establecidas para las actividades de interés público. Dentro de este uso, se prevén:

a) Instalaciones provisionales para ejecutar la obra pública, de carácter temporal, normalmente previstas en Proyecto global unitario. No precisan cimentación y van ligadas funcionalmente a la obra pública o infraestructura territorial. Son instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa el de la actividad constructiva a la que se ligan.

b) Instalaciones o construcciones para entretenimiento de la obra pública, de carácter permanente, previstas en Proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o infraestructura territorial y no incluyen usos residenciales.

c) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera; exclusivamente básculas de pesaje, puntos de socorro y áreas de servicio, vinculadas al Proyecto de construcción.

d) Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas, como las energéticas (líneas de transporte de energía de alta tensión y subestaciones de transformación, excluyendo red de distribución en baja e instalaciones anejas), abastecimiento y saneamiento, oleoductos y gasoductos, reciclaje de residuos y redes de comunicaciones y telecomunicaciones.

e) Sistemas de comunicación de carácter general (vías que no son de servicio a instalación o infraestructura determinada, o imprescindibles para la gestión del territorio, y que tienen utilización general).

f) Obras de protección hidrológica para proteger el territorio frente a avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de azudes, etc.).

Artículo 502. Uso de equipamientos públicos.

502.1. Los equipamientos públicos en suelo No Urbanizable se entenderán usos característicos si su localización se prevé en ámbitos determinados del mismo, y autorizables si el Plan los admite en el régimen general de la correspondiente categoría de suelo, previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las Actuaciones de Interés Público.

502.2. Se consideran equipamientos públicos las dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o mejorar la calidad de vida de la población en materia de ocio, cultura, sanidad, deporte, asistencia, etc. Son dotaciones sin edificación significativa, ligadas al esparcimiento al aire libre, ocupando grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

502.3. En el concepto anterior se incluyen: Adecuaciones naturalistas y recreativas (senderos peatonales, casetas de observación, actividades recreativas en contacto con la naturaleza, con mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, etc., excluidas construcciones o instalaciones permanentes); Equipamientos deportivos (instalaciones permanentes para esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre, cuya implantación exigirá Plan Especial y sus edificaciones e instalaciones no podrán superar la edificabilidad de 0,02 m²/m² de suelo); Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos (explotaciones agropecuarias que, paralelamente a su fin ordinario, se destinan a curación y reinserción social de toxicómanos, siendo sus condiciones de implantación y edificación las de las explotaciones agropecuarias comunes); Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio (explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de técnicas de explotación del medio rural, su innovación y la experimentación, siendo sus condiciones de implantación y edificación las de las de las explotaciones agropecuarias); Equipamientos sanitarios de aconsejable implantación en el medio rural; Albergues públicos (destinados a sensibilizar a la población con la naturaleza, integrando instalaciones para enseñanza y estancia) y Equipamientos vinculados a la seguridad y defensa (establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc., previa aprobación de Plan Especial).

502.4. Con carácter general el treinta (30,00) % de la parcela se destinará a arbolado y jardines, pudiendo ocuparse por edificaciones el veinte (20,00) %.

Artículo 503. Actividades extractivas.

503.1. Su localización se supedita a la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo. Se prevén: Canteras (excavaciones a cielo abierto para extracción de rocas y minerales), Graveras (movimientos de tierra para obtener de arenas y áridos), Instalaciones anejas (edificaciones e instalaciones de máquinas para el desarrollo de la actividad extractiva o el tratamiento primario de estériles o minerales), Infraestructuras de servicios (eléctricas, viarias, abastecimiento, saneamiento, etc., al servicio de la explotación extractiva) y Vertederos y Escombreras.

503.2. Estas actividades, si no prevén instalaciones industriales complementarias (clasificación, transformación, prefabricación, etc.), se consideran «uso autorizable» en suelo No Urbanizable; en otro caso requerirán la tramitación como Actuación de Interés Público, con el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial. En todo caso su implantación exigirá el procedimiento de prevención de la legislación medioambiental. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, hará referencia a extensión y límites del terreno, edificación e infraestructuras existentes, clase de recursos a obtener, uso de los mismos y áreas de comercialización, medidas de protección medioambiental (con especial referencia a evitar de obstrucciones en la red de drenaje) y compromiso formal, concluida la explotación, de reposición o restauración del terreno mediante la conser-

vación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 504. Usos industriales en suelo No Urbanizable.

504.1. Corresponden al conjunto de operaciones para la obtención y transformación de materias primas y su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, incompatibles con el medio urbano. Se trata de un uso autorizable únicamente en suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural si sus normas particulares no lo prohíben y previa declaración expresa de actuación de interés público.

504.2. Se prevén expresamente industrias no compatibles con el medio urbano que, pese a cumplir las condiciones de prevención ambiental, deban obligadamente ubicarse a más de dos (2,00) km de núcleos de población agrupada. Sólo se admitirán si se justifica la imposibilidad de implantación en suelos industriales Urbanos o Urbanizables, siendo condiciones para su implantación:

a) Se consideran «uso autorizable» en suelo No Urbanizable, previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la legislación medioambiental.

b) No se situarán a menos de dos mil (2.000,00) m de cualquier núcleo de población agrupada o doscientos cincuenta (250,00) m de la vivienda más próxima.

c) La parcela mínima tendrá diez (5,00) hectáreas y su edificabilidad y ocupación máxima será del quince (15,00) % de su superficie, con separación suficiente a linderos y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad (mínimo 10 metros)

d) Se plantará arbolado en el veinte (20,00) % de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

e) El coste del acceso rodado, abastecimiento, recogida, tratamiento, eliminación y depuración de residuos, se garantizará y asumirá a cargo de la actividad.

504.3. También se prevén grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano, que desarrollan una actividad fabril con importante contribución al progreso económico y social del municipio, en términos de empleo directo (mínimo cien trabajadores) e indirecto. Precisarán al menos una parcela de diez (10,00) Has, acredite su inexistencia en suelos Urbano y Urbanizable. No podrán situarse a menos de mil (1.000,00) m del suelo Urbano. Las condiciones de implantación son:

a) Se consideran «uso autorizable» en suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la legislación sobre la materia. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y las normas sectoriales aplicables.

b) Edificabilidad máxima del veinte por ciento de la parcela. Se dispondrá arbolado en el diez (10,00) % de la parcela y en sus linderos, para evitar el impacto visual. El coste de acceso rodado, abastecimiento de agua y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de residuos, se garantizará y asumirá por la actividad.

Artículo 505. Usos de equipamientos privados y servicios terciarios.

505.1. Los equipamientos privados y los servicios terciarios son susceptibles de declararse usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en suelo No Urbanizable, si resultan compatibles con el régimen particular de la categoría del suelo correspondiente y no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

505.2. Los equipamientos privados son actividades destinadas a satisfacer necesidades o mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, en aspectos como ocio, cultura, salud, deporte, asistencia, etc. Son dotaciones

sin edificación significativa, ligadas al aire libre, con ocupación de grandes espacios y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de implantación en el medio rural, como:

a) Equipamientos deportivos turísticos: de obras e instalaciones destinadas al esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre, con instalaciones permanentes (campos de golf, centros ecuestres, parques acuáticos y análogos). Su implantación exigirá Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar afecciones ambientales. En plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado. Las edificaciones e instalaciones de estos equipamientos no podrán superar la edificabilidad 0,02 m² de techo/m² de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

b) Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos, centros de enseñanza técnica de explotación del medio y equipamientos sanitarios de aconsejable implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del artículo anterior. La parcela mínima será cinco (5,00) hectáreas.

c) Servicios Terciarios, para el desarrollo de la vida social y divertimento, que cumplirán las normas aplicables según la actividad, por circunstancias de seguridad, salubridad y explotación, y se regirán por las Normas Generales de uso y edificación. Se engloban en este uso:

- Hoteles Rurales vinculados a la naturaleza. Se adecuarán a la legislación sectorial, siendo la parcela mínima cinco (5,00) hectáreas. No obstante, si se trata de rehabilitación de edificaciones existentes, se admitirá la parcela existente.

- Instalaciones permanentes de pernoctación y restauración (hostales, moteles y casas de comidas y bebidas en general) al servicio de los usuarios del viario). Pueden incluir discotecas, bares con música, terrazas al aire libre, piscinas y similares. La parcela mínima será de tres (3,00) hectáreas, con edificabilidad máxima de 0,035 m² de techo/m² de suelo. No obstante, cuando se trate de rehabilitación de edificaciones existentes se admitirá la parcela existente.

- Otras instalaciones de turismo rural, de acuerdo con la legislación sectorial, preferentemente en edificaciones existentes. En caso de nueva construcción, se respetarán las tipologías constructivas de la zona.

- Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

- Estaciones de servicio de carburantes y productos petrolíferos.

505.3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables ocuparán como máximo el veinte (20,00) % de la parcela, quedando arbolada o ajardinada como mínimo el treinta (30,00) % de la misma. Se cumplirán las condiciones que señalen la declaración, según circunstancias concurrentes y características de la actividad, para salvaguardar los valores naturales.

Artículo 506. Uso de vivienda agropecuaria.

506.1. Se entiende por vivienda agropecuaria el edificio residencial aislado, familiar y de uso permanente, vinculado directamente a explotaciones de superficie suficiente, cuyo morador ejerce la actividad agropecuaria, debiendo justificarse expresamente la necesidad de la vivienda. Se incluyen instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman usos mixtos (garajes, almacenamiento, lagares, etc.), si forman una unidad física integrada.

506.2. La parcela mínima será diez (10,00) hectáreas en seco y cinco (5,00) hectáreas en regadio.

506.3. La superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares será doscientos (200,00) m²;

pudiéndose aumentar hasta trescientos (300,00) m² en parcelas superiores a seis (6,00) hectáreas.

506.4. La altura máxima será dos plantas y ocho (8,00) m.

506.5. La separación mínima a linderos mínima será veinte (20,00) m, y a carreteras cincuenta (50,00) m; se establece una separación mínima respecto al límite de suelos Urbano y Urbanizable de quinientos (500,00) m y a edificaciones de otras parcelas de doscientos (200,00) m.

506.6. Se preverán los servicios de abastecimiento de agua, depuración de residuos y los servicios precisos. El suelo sin construir mantendrá su uso agrario o de plantación arbolada, y se afectará realmente la construcción a la parcela, con inscripción registral.

506.7. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

CAPÍTULO 65

Condiciones Particulares Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 507. Delimitación y objetivos.

Comprende unidades con alto valor ecológico, medioambiental y paisajístico. Son sus objetivos armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que lo exigieran.

Artículo 508. Ámbitos del Suelo No urbanizable de Especial Protección.

Tienen consideración de suelo No Urbanizable de Especial Protección los ámbitos delimitados en los Planos de Ordenación, siendo sus condiciones particulares las siguientes: por legislación específica y por planificación territorial y urbanística.

Artículo 509. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

Comprende los siguientes terrenos: dominio público hidráulico; dominio público marítimo-terrestre y zona de servidumbre de protección de los ríos Guadalquivir y Rivera de Huelva que cuentan con este régimen; vías pecuarias, conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan; yacimientos arqueológicos en esta clase de suelo.

Artículo 510. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística.

Comprende el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Fluvial y Forestal, otorgada por el propio Plan General, dadas sus características propias, y buscando preservar determinadas áreas de toda actuación edificatoria. En este sentido, se establece esta categoría en una banda mínima de 100,00 m a lo largo de los márgenes de los cauces públicos que discurren por el suelo No Urbanizable.

Artículo 511. Régimen genérico de los espacios calificados de Especial Protección.

511.1. Serán usos característicos los de carácter medioambiental.

511.2. Son usos autorizables las adecuaciones naturalistas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental, conforme a su régimen particular.

511.3. Se prohíbe la actividad constructiva o transformadora del medio, incluso actividades extractivas, viviendas, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social y movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para asentamientos ganaderos o forestales).

511.4. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes del dominio público hidráulico, marítimo-terrestre, viapecuario y yacimientos arqueológicos, se especifican en la Sección correspondiente.

511.5. De forma complementaria los terrenos incorporados en la delimitación del Río Guadalquivir y el Rivera de Huelva, con delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre, se regulan por el artículo siguiente.

511.6. En los Yacimientos Arqueológicos y zonas afectadas se prohíben las siguientes actuaciones:

- a) Movimientos de tierra, excepto directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
- b) Obras o actividades que puedan afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
- c) Vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Explanaciones y aterrazamientos.
- e) Construcciones o instalaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
- f) Obras e instalaciones turístico-recreativas y prácticas deportivas con vehículos a motor.
- g) Construcciones y edificaciones públicas singulares.
- h) Construcciones residenciales en cualquier supuesto o modalidades.
- i) Infraestructura que requiera movimientos de tierra de carácter temporal o permanente.
- j) Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad o elementos análogos, excepto de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no deterioro en el paisaje.

Artículo 512. Normas Particulares del suelo No Urbanizable de Especial Protección Fluvial y Forestal.

512.1. El Guadalquivir y el Río Rivera de Huelva y sus orillas se protegerán en una banda de 100,00 (cien) m desde la línea de deslinde del dominio público. El uso característico de la misma será el de conservación del medio natural en las condiciones siguientes:

- a) Usos didácticos y científicos, que de exigir instalaciones desmontables deben autorizarse por el órgano competente dentro de un Plan o Proyecto específico.
 - b) Competiciones deportivas de remo y piragua en tramos habilitados.
 - c) Observación de la naturaleza y ocio en áreas permitidas.
 - d) Navegación de embarcaciones de recreo en tramos autorizados.
 - e) Navegación fluvial comercial en tramos acondicionados y autorizados.
 - f) Pesca con fines no comerciales.
- 512.2. Son usos autorizables:
- a) Vertidos de aguas residuales depuradas.
 - b) Repoblaciones de fauna bajo control científico.
 - c) Ejecución de «carril peatonal ciclista» paralelo a los ejes fluviales.
 - d) Modificaciones de trazado y consolidación de márgenes sujetas a autorización por el organismo competente con las correspondientes garantías ambientales.
 - e) Sobrevuelo con infraestructuras territoriales con su estudio de impacto ambiental.

512.3. Son usos prohibidos todos los no admitidos.

Artículo 513. Normas Particulares del suelo No Urbanizable de Especial Protección del Canal del Viar.

513.1. El Canal del Viar, cuando discorra en superficie por el suelo No Urbanizable, se protegerá en una banda de dieci-

seis (16,00) m a cada lado de su trazado. El uso característico de la misma será el de conservación del medio natural, pudiéndose disponer en esta zona el carril ciclista.

513.2. Son usos prohibidos todos los no admitidos.

CAPÍTULO 66

Condiciones Suelo No Urbanizable Carácter Natural o Rural

Artículo 514. Delimitación y objetivos.

514.1. Comprende unidades con valor paisajístico y productivo no adecuadas para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado, debiendo garantizarse la preservación de su carácter rural o natural.

514.2. Los objetivos perseguidos son la preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agropecuario o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 515. Régimen particular de usos en las áreas de suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

515.1. Usos característicos: los agrarios, medioambientales y equipamientos públicos.

515.2. Son usos autorizables los vinculados a las obras públicas, actividades extractivas, actuaciones de interés público que deban emplazarse en suelo No Urbanizable de que se trate y las viviendas vinculada a la explotación agropecuaria, en las condiciones establecidas en el correspondiente artículo.

515.3. Son usos prohibidos los no previstos anteriormente y los disconformes con las características del acuífero.

CAPÍTULO 67

Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable

Artículo 516. Objetivos, naturaleza y destino.

516.1. Su objetivo es reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de los Sistemas Generales.

516.2. Tienen diversa naturaleza y destino, que se especifican en cada caso en los Planos de Ordenación. Serán usos característicos y autorizables los que se corresponden con su destino concreto.

Artículo 517. Clasificación.

517.1. Los Sistemas Generales en suelo No Urbanizable se clasifican en Espacios Libres, Equipamientos y Servicios Públicos, Transporte e Infraestructuras Básicas y Vías Pecuarias.

517.2. Las Vías Pecuarias tienen consideración de suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. De igual modo, tienen esa consideración los terrenos pertenecientes a la red de carreteras y comunicaciones en dicho suelo.

Artículo 518. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

518.1. Los Sistemas Generales en suelo No Urbanizable llevan implícita declaración de utilidad pública y necesidad de localización en el medio rural, resultando innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin Plan Especial, salvo casos expresamente excepcionados.

518.2. Se califican como suelo No Urbanizable de Protección del Sistema de Comunicaciones los terrenos afectados por la servidumbre de protección de carreteras; la zona afectada coincidirá con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial.

518.3. En terrenos en que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo se llevarán a cabo construcciones, obras e instalaciones provisionales, con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que cesarán y se desmontarán si lo requiere el municipio sin derecho a indemnización.

Artículo 519. Sistema General de Áreas Libres «Ribera de Huelva».

En el Sistema General de Áreas Libres «Ribera de Huelva» se ordenará mediante Plan Especial que establecerá su ordenación pormenorizada y determinará los usos compatibles y prohibidos en el conjunto del parque periurbano.

TÍTULO XVI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Planeamiento de desarrollo precedente.

A la entrada en vigor del Plan quedan derogados los Planes Parciales aprobados definitivamente del suelo Apto para Urbanizar del planeamiento general anterior y cuya ejecución urbanística haya culminado, salvo el planeamiento Incorporado en los ámbitos de suelo Urbano No Consolidado Ordenado y Urbanizable Ordenado. La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas de cada ámbito. Si a la vigencia de este Plan quedase pendiente la ejecución de fases de urbanización correspondientes a estos Sectores, deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los plazos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general de estas Normas.

2.ª Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la vigencia de este Plan, localizadas en suelo Urbano Consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, podrán edificarse si no hubiera posibilidad de agregación y respetaren las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

3.ª Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

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

a) Las viviendas existentes antes de la vigencia de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no vinculadas a explotación agraria, construidas con licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anterior, se consideran en régimen de «fuera de ordenación tolerado», admitiéndose actuaciones de conservación, consolidación y rehabilitación, e incluso de mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima establecida en estas Normas. En edificaciones de uso distinto al Residencial donde concurren tales circunstancias, se aplicará un régimen de «fuera de ordenación» que admitirá actuaciones de conservación, consolidación y rehabilitación, e incluso mejora, si no supone aumento del volumen edificable.

b) Si la construcción no contara con licencia, y transcurrieren los plazos para adoptar medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar actuaciones de conservación y consolidación. Si no se sitúan en terrenos Especialmente Protegidos, podrán realizarse actuaciones de restauración y mejora, sin incremento de volumen, si se respetan las normas de aplicación directa en suelo No Urbanizable y adoptan medidas para corregir los impactos medioambientales. No obstante, si el uso prohibido al que se

destine la edificación es actividad incompatible y no cuenta con licencia de apertura, sin perjuicio de su inmediata paralización, las actuaciones admisibles en la edificación serán las tendentes a la buena conservación, quedando excluidos los demás tipos y cambios de uso o reutilización contra Plan.

c) Si la disconformidad no es por uso, sino por tamaño de parcela o situación de la edificación, se admitirán actuaciones de conservación, consolidación y restauración, incluso de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las presentes Normas.

4.ª Terrenos en proceso de ejecución urbanística.

Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución del planeamiento anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobados definitivamente a la entrada en vigor de este Plan, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión y las determinaciones del planeamiento que los legitime, salvo que el régimen particular establecido para el Planeamiento incorporado dispusiera otra cosa. Las obras de urbanización pendientes deberán culminarse en un máximo de dos años. En otro caso, se sustituirá el Sistema de Actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

5.ª Convenios urbanísticos de planeamiento aprobados.

Los terrenos clasificados como suelo Urbanizable que en el proceso de redacción hayan sido objeto de Convenios Urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento, que concretaran cantidades y establecieran el plazo de abono y garantías, respecto a la participación en la financiación de la obtención y ejecución de Sistemas Generales, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas, con preferencia a lo dispuesto al respecto en estas Normas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de La Algaba y los instrumentos de planeamiento aprobados en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera en lo referente a los ámbitos de planeamiento incorporado.

ANEXO: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE CALIDAD, HIGIENE, DOTACIONES, SEGURIDAD, URBANIZACIÓN Y PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 520. Carácter y naturaleza.

Este Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de La Algaba, se aplicará complementando y desarrollando a las Normas Urbanísticas, y posee carácter de Ordenanzas Urbanísticas, conforme al artículo 19.1.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser completado o sustituido por las Ordenanzas específicas previstas en el artículo 24 de dicha Ley.

TÍTULO XVII

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 68

Condiciones de calidad e higiene

Artículo 521. Aplicación.

521.1. Las condiciones de calidad e higiene se aplican a actuaciones de nueva edificación, reforma, rehabilitación y adaptación total. Se aplicarán al resto de actuaciones si su cumplimiento no representa desviación importante en su objeto.

521.2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas para el desarrollo de los usos previstos, las aplicables en

la zona de ubicación del edificio y las disposiciones sectoriales vigentes.

Sección 1.ª Condiciones de calidad

Artículo 522. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 523. Condiciones de aislamiento.

523.1. Las construcciones y edificaciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en las normas vigentes.

523.2. Todo local ha de ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos a través de los que puedan producirse filtraciones, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

523.3. En general, ningún establecimiento que acoja una actividad diferenciada, podrá servir de paso a otro, salvo las excepciones expresamente admitidas en las Normas Urbanísticas.

523.4. Los establecimientos (salvo actividades al aire libre) funcionarán en general manteniendo sus puertas y huecos cerrados al exterior, salvo temporales exigencias de iluminación y ventilación.

523.5. En ningún caso podrá desarrollarse actividad alguna en locales en bruto.

Artículo 524. Acondicionamiento térmico pasivo.

524.1. Los edificios de nueva construcción, las reformas y ampliaciones sustanciales de los existentes preverán el máximo acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación de orientación solar idónea, soleamiento y protección solar adecuados y suficientes.

524.2. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior, salvo dependencias no destinadas a estancia prolongada de personas, deberán disponer doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca.

Sección 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 525. Local.

Se entiende por local, a efectos de estas normas, el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 526. Local exterior.

526.1. Se considerará un local exterior si sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a espacio libre de edificación privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona aplicable.
- d) Dar a patio que cumpla las normas sobre dimensiones mínimas.

526.2. Se cumplirán, además, las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación.

Artículo 527. Piezas habitables.

527.1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requiera permanencia prolongada de personas.

527.2. Toda pieza habitable satisfará alguna de las condiciones señaladas en el artículo anterior. Se exceptúan las de locales que deban o puedan carecer de huecos por el tipo de

actividad que se desarrolle, si cuentan con instalación mecánica de ventilación.

527.3. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 528. Piezas habitables en plantas sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un metro sobre la cota de la rasante, de manera que disponga de huecos para iluminación y ventilación.

Artículo 529. Ventilación e iluminación.

529.1. En el diseño de los edificios, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural en todas sus dependencias, de manera que la artificial solo sea considerada como solución excepcional para las horas diurnas.

529.2. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables tendrán superficie no inferior a un décimo de la planta del local. No se dispondrán puestos de trabajo estables a más de doce (12,00) m de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad y especial forma irregular del local, construido antes de la vigencia de estas Normas.

529.3. Cada pieza habitable dispondrá de superficie practicable con dimensión que permita la correcta renovación; si ésta es menor a un veinteavo de la superficie útil de la pieza, deberá disponerse un sistema de ventilación forzada. La ventilación forzada será obligada en recintos de densidad teórica de menos de cinco (5,00) m²/persona, según normas contra incendios.

529.4. Las cocinas y locales donde se produzca combustión o gases dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

529.5. La ventilación de piezas no habitables (aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, almacenes, trasteros, garajes, etc.), podrá llevarse a cabo únicamente mediante sistemas de ventilación forzada.

Artículo 530. Servicios higiénicos.

Los diferentes usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por las normas sectoriales aplicables. Si no existe regulación específica podrán aplicarse para el cálculo de la dotación los siguientes criterios:

a) Hasta doscientos (200,00) m², un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200,00) m² adicionales o fracción superior a cien (100,00) m² se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose entonces por sexos. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

b) En locales de pública concurrencia, los inodoros no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo conformarse un vestíbulo o espacio de separación, mediante particiones y puerta.

c) En locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones, manteniendo el número y condiciones, partiendo de la superficie total, incluyendo espacios comunes de uso público.

CAPÍTULO 69

Dotaciones y servicios

Artículo 531. Definición y aplicación.

531.1. Estas condiciones se imponen a las instalaciones y maquinaria, así como a los espacios que ocupen. Son de aplicación a las actuaciones de nueva edificación y a las de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo aplicables

en el resto de actuaciones si su provisión no representa desviación importante en su objetivo.

531.2. En todo caso se cumplirán las disposiciones vigentes de obligado cumplimiento en la materia.

Sección 1.ª Dotación de agua potable y energía

Artículo 532. Dotación de abastecimiento y distribución interior de agua potable.

532.1. Todo edificio o actividad desarrollada en local independiente dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta aseos, cocinas y puntos de consumo.

532.2. La fuente de suministro será la red pública. Si la conexión no es posible, previamente a la concesión de licencia de edificación y actividad se acreditará la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto.

532.3. Todo edificio o local que prevea duchas, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estará dotado de instalación de producción de agua caliente.

532.4. En los puntos de consumo se preverán mecanismos para permitir el máximo ahorro.

Artículo 533. Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio en suelos Urbano y Urbanizable contará con suministro de energía eléctrica desde la red de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red e instalación interior hasta cada punto de utilización. En suelo No Urbanizable podrá admitirse un sistema de generación propia realizada según las normas vigentes.

Artículo 534. Gas energético.

Los edificios que incluyan gas entre sus fuentes de energía, cumplirán en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica.

Artículo 535. Combustibles líquidos y sólidos.

535.1. Las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a su reglamentación específica y normas generales de aplicación. Se prohíbe el uso de fuel-oil.

535.2. Calderas y quemadores cumplirán las normas que sean de aplicación y contarán con filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos.

Artículo 536. Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual.

Sección 2.ª Dotaciones de comunicación

Artículo 537. Telecomunicación.

537.1. Los edificios deberán construirse previendo canalizaciones telefónicas, con independencia de que realicen o no la conexión al servicio telefónico.

537.2. En actuaciones de nueva edificación y reforma, será obligatorio incorporar las infraestructuras comunes de telecomunicación para prevenir las afecciones al paisaje y al medioambiente urbano.

Artículo 538. Radio y Televisión.

538.1. En edificaciones de vivienda plurifamiliar, y donde se prevean equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

538.2. Las antenas receptoras de televisión por satélite se emplazarán en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 539. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Sección 3.ª Servicios de evacuación

Artículo 540. Red de saneamiento.

Las redes de saneamiento discurrirán por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las características técnicas de la red vendrán establecidos por las normas que apruebe la empresa suministradora, y lo que en su caso se regule en la Ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 541. Evacuación de aguas pluviales.

541.1. El desagüe de aguas pluviales se hará mediante sistema que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a ello o por vertido libre en la parcela, en caso de edificación aislada.

541.2. Si no existe alcantarillado urbano frente al inmueble deberán conducirse, bajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 542. Evacuación de aguas residuales.

542.1. Todos los edificios y actividades dispondrán un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Las instalaciones de evacuación cumplirán las determinaciones técnicas de la empresa gestora del servicio.

542.2. Con carácter general no se efectuarán vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias, que den color a las aguas residuales, no eliminables en el proceso de depuración.

542.3. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de vertidos en actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por las normas aplicables.

542.4. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

542.5. En caso de autorizarse fosas sépticas, además de las limitaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, se situarán a más de veinticinco (25,00) m de los bordes de parcela y en la zona más baja de ésta, sin perjuicio de lo que resulte en virtud de la legislación de aguas o especifique la Confederación Hidrográfica.

Artículo 543. Evacuación de humos.

543.1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, sólo se eliminarán a través de chimenea a la que se dará tratamiento arquitectónico adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción y al menos cuarenta (40,00) cm, sin que en su proyección en planta superen el diez por ciento de la superficie del patio por donde discurran.

543.2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se

elevantán como mínimo un (1,00) m por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10,00) m.

543.3. Es obligado el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, catering, hoteles, restaurantes o cafeterías.

543.4. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patio interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración de tecnología contrastada, entendiéndose que ello sólo es posible cuando se cumpla la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

a) Inexistencia de patio de luces o parcela, o conducto de evacuación previsto en la edificación. No obstante, si existiendo patio la Comunidad de Propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia.

b) Esta solución alternativa sólo podrá instalarse en Bares y Cafeterías. No será admisible en actividades que incluyan elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidoras de pescado y similares.

c) La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará setenta y cinco (75) decímetros cuadrados.

d) La altura de salida de la rejilla superará los doscientos cincuenta (250) cm sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida. Frente a la rejilla se dispondrá un espacio público mínimo de cinco (5,00) m de latitud. La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será al menos de dos (2,00) m hasta los huecos de otros locales o viviendas de la misma fachada y de tres (3,00) m hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).

e) El sistema de depuración dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activo o similar, adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.

f) En todo caso, habrá de suscribir el titular Contrato de Mantenimiento con un instalador de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el período de funcionamiento de la actividad.

Artículo 544. Evacuación de residuos sólidos.

Se estará a lo que determine la Ordenanza de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos o norma que la sustituya.

Sección 4.ª Instalaciones de confort

Artículo 545. Instalación de climatización.

545.1. Los equipos habrán de instalarse vinculados a las fachadas exteriores, dentro de las edificaciones, y cumplirán:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, mediará una distancia mínima de tres (3,00) m desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1,00) m hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150,00) cm a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b) Si el aparato tiene potencia comprendida entre cinco mil (5.000) y diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5,00) m desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1,00) m hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150,00) cm a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

545.2. Si el aparato tiene potencia igual o superior a 10.000 (diez mil) frigorías/hora, se ubicará en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios a nivel de suelo y bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

545.3. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

545.4. Las rejillas no perjudicarán la estética de las fachadas. Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

545.5. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225,00) cm desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

545.6. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

545.7. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Artículo 546. Aparatos elevadores.

546.1. Se incluyen en este concepto ascensores para transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas.

546.2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a doce (12,00) m, entre cotas de piso, incluidas plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los destinados a vivienda unifamiliar y los que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. No obstante, en edificios destinados a viviendas plurifamiliares que cuenten con altura igual o superior a tres plantas, será exigible ascensor.

546.3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad, número de paradas, número de usuarios previstos y plantas servidas. En edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

546.4. El paso libre mínimo de la puerta o puertas será suficiente para permitir el paso de una persona con silla de ruedas. Dichas puertas, automáticas, serán de apertura telescópica. El rellano y el suelo de la cabina del ascensor quedarán completamente enrasados. Cada desembarque tendrá comunicación directa, a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

546.5. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

CAPÍTULO 70

Condiciones de acceso y seguridad

Artículo 547. Definición.

547.1. Estas condiciones se aplicarán a las edificaciones para garantizar la adecuada accesibilidad a los locales y piezas

que las componen, así como para prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

547.2. Se aplicarán a las actuaciones de nueva edificación, acondicionamiento y reforma, y al resto de actuaciones si su provisión no representa desviación importante en los objetivos de la misma. Cumplirán, además, el resto de normas específicas vigentes en la materia.

Artículo 548. Accesos a las edificaciones.

548.1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, colindante directamente con el viario público en un mínimo de tres (3,00) m. En cualquier edificio de uso colectivo, será posible el acceso por servicios de ambulancia y extinción de incendios.

548.2. El acceso a los locales será en general independiente para usos distintos al residencial en edificios con dicho uso principal, excepto en los casos que lo permitan las Normas Urbanísticas.

548.3. Serán de aplicación las disposiciones sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, de modo que los edificios de uso público puedan ser accesibles por personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales, mediante accesos claramente señalizados y, siempre que sea posible, en las mismas condiciones que el resto de los usuarios.

Artículo 549. Identificación de las edificaciones y señalización.

549.1. Toda edificación deberá señalizarse exteriormente para su identificación. Los servicios municipales señalarán los lugares donde han de exhibirse los nombres de las calles y la forma del número del edificio.

549.2. Los edificios abiertos al público tendrán la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas con discapacidad, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, las señalizaciones precisas para la orientación de las personas en su interior.

Artículo 550. Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianeras todas las viviendas y locales de cualquier uso donde sea previsible la pública concurrencia de personas tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan los locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados, los pertenecientes a galerías comerciales y los edificios industriales.

Artículo 551. Puerta de acceso.

Los edificios y establecimientos en general tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior que permitirá el paso cómodo de personas y las cosas. Los establecimientos no podrán en general funcionar con sus huecos abiertos.

Artículo 552. Circulación interior.

552.1. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas.

552.2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120,00) cm. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 553. Escaleras y rampas.

553.1. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen inexistencia de pérdidas térmicas.

553.2. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso privado, tendrán ancho mínimo de sesenta (60,00) cm, y podrán construirse como mejor convenga al usuario, cumpliendo las normas de seguridad y salud laboral.

553.3. Estas condiciones son adicionales a las exigidas por las normas y disposiciones de obligado cumplimiento, según el tipo de uso, y fundamentalmente, de accesibilidad y contra incendios.

Artículo 554. Seguridad contra descargas atmosféricas.

554.1. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

554.2. Quedan prohibidos los pararrayos radiactivos.

Artículo 555. Prevención de caídas.

555.1. Las escaleras se dotarán de pasamanos, barandillas y antepechos ajustados a las determinaciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

555.2. Las huellas serán de material no deslizante.

555.3. Los huecos abiertos directamente al exterior se protegerán de las caídas, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Código Técnico de la Edificación.

TÍTULO XVIII

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 556. Aplicación.

556.1. Las normas de este Título se aplicarán a las obras de urbanización en suelos Urbano y Urbanizable objeto de Proyectos de Urbanización o de Obras de urbanización. Dentro del Casco Histórico su contenido es indicativo.

556.2. En cualquier caso, durante las fases de ejecución del Plan, se deberá garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas y superficiales. Se prohíben los vertidos incontrolados y se establecerán las medidas oportunas para evitar los accidentales, especialmente los producidos por maquinaria pesada. A estos efectos, todas las actividades que entrañen riesgo deberán realizarse en parques de maquinaria habilitados, y en caso de producirse vertidos accidentales, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

556.3. Los movimientos de materiales durante la fase de explotación deberá realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir la afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados, y con las medidas adecuadas para evitar partículas sólidas en suspensión y sólidos disueltos en las aguas.

556.4. Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, tales como desencofrantes, pinturas disolventes, impidiendo que éstos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Este tipo de residuos se almacenarán en contenedores adecuados, y serán tratados por gestor autorizado. Los escombros y demás restos de obra inertes se trasladará a vertedero autorizado.

CAPÍTULO 71

Urbanización del espacio viario

Artículo 557. Vías y zonas peatonales.

557.1. Los itinerarios peatonales conformarán una red de espacios de tránsito y uso peatonal que facilite y estructure los desplazamientos a pie. Los instrumentos de planeamiento

que afecten a la definición y construcción del viario público deberán, en lo posible, contribuir a la constitución de la red peatonal. El planeamiento de desarrollo y los Proyectos de Urbanización definirán los itinerarios de su ámbito, integrando los elementos físicos del territorio existentes, los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar sus características.

557.2. En calles peatonales sólo se permitirá el acceso de vehículos de emergencia, de servicio y mantenimiento (en horarios especiales) y, en su caso, de residentes. Podrá redactarse un Plan Especial de Adaptación del Viario Público para resolver las implicaciones de la peatonalización en el tráfico, la accesibilidad y el estacionamiento.

557.3. Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, con especial atención a la pavimentación, alumbrado y jardinería. La iluminación se diseñará a escala humana, con postes de baja altura. El mobiliario se concentrará en determinadas zonas, dejando libre para circulación la mayor anchura de calle posible.

557.4. El Ayuntamiento adoptará medidas para que los espacios públicos cuenten con itinerarios libres de obstáculos. Antes de disponer cualquier elemento en la vía pública se presentará plano justificativo de su ubicación urbana y del cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación municipal.

Artículo 558. Bulevares.

558.1. Son bulevares las medianas situadas en la calzada, acondicionadas para tránsito o estancia peatonal. Se localizarán sobre viarios a los que quiera dotarse de significación especial. Se distinguen los centrales (en el centro de la calzada, separando los sentidos de circulación) y laterales (separando el tráfico general en una calzada central, y el local en vías de servicio laterales). Para disponer bulevares que constituyan área de estancia, se recomienda una sección total de calle de ancho superior a treinta y cinco (35,00) m y ancho mínimo de bulevar de ocho (8,00) m (que puede disminuir hasta seis (6,00) m en casos de remodelación de vías existentes o de excepcionales restricciones en la sección de la vía).

558.2. En vías urbanas con bulevares se recomienda la conexión peatonal directa entre diferentes tramos para garantizar la continuidad del área de estancia y mejorar su atractivo como itinerario. Los bordes de los bulevares se acondicionarán para proteger la estancia y paseo peatonal del tráfico rodado. El material característico recomendado será el albero con condiciones adecuadas para el desarrollo de árboles, facilitando la penetración de agua superficial en el terreno y su aireación.

Artículo 559. Calles de circulación compartida.

559.1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, sin que existan diferencias físicas notables entre los elementos de la sección transversal. Las bandas que visualmente den impresión de separar el espacio peatonal del rodado deberán interrumpirse cada veinticinco (25,00) m de manera perceptible.

559.2. Las entradas y salidas de calles compartidas deberán reconocerse como tales, y en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y estacionamientos.

559.3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a circulación de vehículos, de modo que estos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50,00) m.

559.4. Si se disponen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 560. Vías ciclistas.

560.1. Se señalizarán itinerarios de vías ciclistas en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

560.2. En zonas de gran concentración de estacionamientos, se habilitarán consignas para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales.

560.3. El planeamiento de desarrollo y los Proyectos de Urbanización procurarán incorporar una propuesta de red ciclista que dé continuidad a las vías ciclistas existentes y que cumpla los criterios y especificaciones señalados. Los Proyectos de Urbanización incluirán espacios exclusivos para estacionamiento de bicicletas incluyendo soportes adecuados, a razón mínima de una plaza por cada diez de estacionamientos.

Artículo 561. Tipología de vías para ciclistas.

Se consideran vías ciclistas los tramos acondicionados para la circulación de bicicletas. Se distinguen los carriles (plataformas reservadas exclusivamente a ciclistas, en la calzada de circulación rodada, y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas, que se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio, o a contracorriente), las sendas (plataformas de trazado independiente a las calzadas de circulación rodada) y las aceras (plataformas a la misma cota y en continuidad con la acera). Para todos se establece una latitud recomendada mínima de 1,40 m (un sentido) y 2,50 m (dos sentidos).

Artículo 562. Diseño de intersecciones en vías ciclistas.

562.1. Pueden resolverse continuas, a través de la intersección, mediante intersecciones señalizadas o semaforizadas específicamente para ciclistas y mediante pasos semaforizados especiales para ciclistas.

562.2. Las vías ciclistas continuas consisten en prolongar el carril a lo largo de la intersección con otras calzadas rodadas. Llevarán señalización horizontal en trazo discontinuo y señales «Ceda el Paso» en las vías que atraviese. Se recomienda que la superficie de la banda sea de color diferente al resto del pavimento o elevar el paso de la vía ciclista utilizando un badén de sección trapezoidal. Para señalizarlas se utilizarán las señales y marcas previstas en las normas sobre circulación y diseño vial aplicables.

562.3. Los pasos semaforizados para ciclistas consisten en cruces normales al flujo circulatorio motorizado similares a los de peatones. Pueden realizarse conjuntamente con los de peatones. Caso de paso conjunto, el semáforo debe disponer una tercera pantalla con el símbolo «Bicicleta» en verde.

562.4. Se evitarán los bordillos en itinerarios ciclistas, sustituyéndolos por rampas de pendiente entre ocho (8,00) y cinco (5,00) %. En pasos de peatones los bordillos se enrasarán con el pavimento. Las rejillas de imbornales se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente orientadas, con barras perpendiculares a la dirección del viaje. Si se precisan bolardos en entradas a vías ciclistas para impedir el acceso motorizado, estarán bien marcados y visibles para los ciclistas tanto de día como de noche, con separación de 1,50 m libres.

Artículo 563. Espacios libres y zonas verdes.

563.1. Se acomodarán en lo posible a la configuración primitiva del terreno. Las zonas verdes en terrenos de pendiente acusada se ordenarán mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, integradas a través de elementos de articulación (itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y análogos).

563.2. Será obligatorio, además de ajardinar los espacios libres, plantar árboles de sombra e instalar bancos en las aceras. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento.

563.3. En el parque previsto junto al río Ribera de Huelva, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones para su diseño y ejecución:

- La vegetación existente se integrará en la ordenación de los parques, conservándose el máximo número posible de pies arbóreos y arbustivos existentes. En este sentido, deberán aprovecharse los pies de naranjo existentes en suelo urbanizable, ubicándose en las zonas verdes de los futuros planes parciales.

- Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por el terreno.

- Los Proyectos de Urbanización propondrán su regeneración hídrica y vegetal, evitando la entrada de aguas residuales.

- Se mantendrán los elementos de construcción tradicional existentes que pudieran servir de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

- Las acciones de reforestación necesarias se realizarán con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, propias de comunidades termo-mediterráneas.

- En las actuaciones asociadas a cauces se usarán especies propias de comunidades riparias.

- En los Espacios Libres no se preverán instalaciones que estén al servicio de las vías rodadas, debiendo darse continuidad al tránsito de los peatones, con los medios de transporte que resulten compatibles con las normas de uso de los mismos.

563.4. Los Planes Parciales localizarán preferentemente las áreas libres locales de forma que se logre una adecuada conexión con los sistemas generales próximos.

563.5. Los Proyectos de Urbanización incluirán red de riego para jardinería y plantaciones diseñadas y las alineaciones principales de arbolado en los acerados. Se construirán pozos artesianos, equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tecnológicos para el suministro de agua a las superficies y praderas. Para desarrollar las actuaciones del Sistema General de Espacios Libres, se recomienda reutilizar los excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en las labores de urbanización del Plan.

563.6. Una vez obtenida la disponibilidad de los terrenos por el Ayuntamiento se procederá a la interposición de medidas que impidan el acceso a los vehículos a motor no autorizados, a fin de evitar proceso de degradación de los valores naturales.

CAPÍTULO 72

Normas de diseño

Artículo 564. Diseño de la vías peatonales.

564.1. El ancho mínimo libre de obstáculos para circulación de peatones en aceras será ciento veinte (120,00) cm. Si los condicionantes de espacio lo permiten, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual a dos (2,00) m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

564.2. En calles donde se prevean concentraciones importantes de peatones, la anchura mínima será tres (3,00) m. No se dispondrán obstáculos verticales en la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de elementos para impedir el paso de vehículos, con altura de sesenta (60,00) cm. Las señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2,00) m de altura. Como norma general, en aceras de latitud igual o mayor de tres (3,00) m, se reservará el tercio del acerado más próximo a la calzada para disponer mobiliario urbano, árboles, alumbrado urbano, vados y otros obstáculos. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

564.3. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (quioscos, terrazas de bares, etc.), permanentes y provisionales, permitirán el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2,00) m.

En calles peatonales, esta franja tendrá un ancho de al menos la mitad del de la calle. En plazas o zonas peatonales amplias donde no sea aconsejable su asimilación a calle peatonal, la superficie libre será al menos la mitad de la superficie peatonal, distribuida en franjas continuas lo más anchas posibles, y en cualquier caso de ancho mínimo tres (3,00) m.

564.4. Se facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, distinguiéndose las partes que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por chafalán en el bordillo. Los pavimentos de suelos destinados a peatones y tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies enrasadas.

564.5. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el acceso de personas con discapacidad se dispondrán rampas en itinerarios peatonales y espacios libres; sus dimensiones y características serán las exigidas por las normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Si hubiese itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras que ajustadas a dichas normas, con un máximo de diez peldaños entre rellenos.

564.6. Si se precisan en las aceras elementos de protección contra invasión de vehículos, tendrán altura recomendable de sesenta (60,00) cm y luz libre mínima entre ellos de ciento cincuenta (150,00) cm.

Artículo 565. Criterios generales de pavimentación.

565.1. La pavimentación del viario responderá a las exigencias de uso de sus elementos y contribuirá a la comprensión de la distribución funcional del espacio urbano, mejorando la percepción por los usuarios y su seguridad, siendo conveniente diferenciar cada elemento mediante ritmos, colores, materiales o texturas.

565.2. La pavimentación de aceras y calzadas se hará acorde a las condiciones del soporte y del tránsito, las derivadas de los condicionantes de ordenación urbana y estéticas. La pavimentación de viales, espacios públicos y zonas verdes se adaptará a las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según las normas aplicables y este Anexo.

565.3. La separación entre áreas peatonales y rodadas manifestará claramente sus perímetros, normalmente mediante resalte o bordillo. Se diversificarán los materiales de pavimentación según su función y categoría (circulación de personas o vehículos, estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.)

565.4. Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en los frentes de vados peatonales, esquinas, paradas de autobuses y cualquier obstáculo, se colocarán franjas de pavimento entre cien (100,00) y ciento veinte (120,00) cm de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (botones u otro tipo normalizado) de distinto color al resto del pavimento.

565.5. Los elementos de protección contra invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada para no interferir en las áreas peatonales. Su altura recomendable será setenta (70,00) cm y la luz libre mínima entre ellos (1,00) m, para permitir el paso de sillas de ruedas. Se ubicarán y señalarán de forma que no constituyan obstáculo, utilizándose preferentemente marmolillos, susceptibles de ser utilizados como asientos y apoyos (apoyo isquiático), realizados con materiales pesados, sólidos y estables, preferentemente pétreos, que no requieran anclaje ni conservación, de dimensión suficiente para su detección por invidentes.

Artículo 566. Tipología de firmes y pavimentos.

566.1. En viarios principales y de distribución interior, los pavimentos de calzada serán mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares, hormigón en masa, grava-cemento o solución que ofrezca condiciones similares de durabilidad

y funcionalidad. En viales locales y de baja intensidad se recomiendan pavimentos de adoquín prefabricado de hormigón prensado o pavimentos bituminosos. Se recomiendan pavimentos bituminosos porosos o de textura abierta para calzadas de las vías de la red principal si atraviesan áreas sensibles al ruido. Dentro del Casco, los viales que no sean principales de acceso evitaban la pavimentación separada entre aceras y calzadas, suprimiendo el bordillo, evitándose el estacionamiento, salvo para personas con discapacidad, carga y descarga y vehículos autorizados. El pavimento será preferentemente adoquín de granito, utilizándose aglomerado asfáltico sólo en vías principales de acceso.

566.2. En aceras, el pavimento será preferentemente hormigón prensado, baldosa hidráulica o terrazo. En el Casco Histórico, si se justifica por el entorno, podrán utilizarse losas de piedra natural.

566.3. Los bordillos de calzada y mediana serán preferentemente de granito o piedra natural en la zona de Centro Histórico, y de hormigón en el resto de zonas, en todo caso, con resistencia y dureza demostrada. Entre bordillo y calzada, se dispondrá rigola de hormigón prefabricado o granito, de veinte (20,00) cm de ancho.

566.4. Los estacionamientos en la calzada, tendrán las características de ésta. Caso de segregar estacionamientos y calzada, se emplearán pavimentos continuos de hormigón en masa o adoquines de hormigón prefabricado prensado.

566.5. Los carriles-ciclistas se recomiendan con pavimentos continuos de hormigón coloreado, de colores rojo o verde, con corte de juntas, así como mezclas bituminosas con granulometría continua sobre base granular o grava-cemento u hormigón en masa HM-20.

Artículo 567. Diseño en planta y perfil longitudinal de la red viaria.

567.1. Para determinar la planta y perfiles longitudinales de los nuevos viarios debe diseñarse una óptima integración funcional, estética y medioambiental en el entorno, respetando al máximo el arbolado edificaciones, topografía e hitos representativos y ajustándose a caminos y sendas existentes.

567.2. El diseño en planta de las vías urbanas se realizará mediante trazados básicamente rectos, articulados por intersecciones que resolverán los cambios de alineación, adaptándose a la topografía del terreno. Se recomiendan radios mínimos de giro en el bordillo de las intersecciones de ocho (8,00) m en vías principales y de cuatro (4,00) m en locales. Cuando las aceras no alcancen dichas latitudes, se admitirán radios menores lo más cercanos posibles a los indicados, siempre que, en todo caso, la acera tenga latitud mínima de (ciento veinte) 120 cm.

567.3. Se reducirán las pendientes al mínimo para conseguir la adaptación a la topografía. No se establecerán tramos horizontales en perfiles longitudinales de nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendiente superior a dos por mil. Salvo en vías metropolitanas, no se utilizaran peraltes.

567.4. Se intentará reducir el impacto sonoro de la vía utilizando trazados y perfiles adecuados y materiales de bajo nivel sonoro.

567.5. Las vías de circulación y acerados tendrán pendiente longitudinal mínima de 0,20 % para evacuar aguas pluviales, y máxima del ocho (8,00) %. La transversal del viario será del dos (2,00) %. En itinerarios peatonales los desniveles de perfiles longitudinales y transversales no alcanzarán inclinación tal que impida su uso por personas con problemas de movilidad.

Artículo 568. Diseño de la sección transversal viaria.

568.1. La sección transversal responderá a dos requerimientos: el derivado del entorno y el exigido por la funcionalidad. Se tendrán en cuenta: clase de vía, itinerario, velocidad,

intensidad de tráfico, configuración física, uso del suelo, edificación en el entorno, servicios urbanos, afecciones y posibilidades de ampliación. La calzada se dispondrá con inclinación transversal mínima del dos (2,00) % desde su eje.

568.2. Son elementos de la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas los carriles de circulación, aceras, medianas, arcenes, bandas de estacionamiento, y carriles/calzadas especiales.

568.3. Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservados a ciertos vehículos. Se recomienda un carril mínimo, entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo, de tres (3,00) m. El número de carriles irá en función del carácter de la vía. Podrán diseñarse carriles especiales para circulación exclusiva de vehículos preferentes si las necesidades de tráfico lo imponen.

568.4. Las aceras se diseñarán para encauzar el movimiento y estancia de los peatones, servir de acceso de éstos a los medios de transporte, soporte y cobertura a las instalaciones urbanas e infraestructuras, albergar actividades comerciales (quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.) y alojar la jardinería urbana. En su diseño se atenderá a la continuidad de itinerarios y la variedad de sus usuarios, sus capacidades y necesidades. Para determinar su ancho se considerará, además de lo anterior, la clase de vía, velocidad de circulación rodada y tránsito peatonal previsible, aspectos paisajísticos y diseño urbano. Primarán las exigencias de diseño establecidas en las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

568.5. Las medianas separan circulaciones, evitan el deslumbramiento nocturno, protegen giros a la izquierda, sirven de refugio a peatones en cruces de calzadas, mejoran el paisaje de las vías, sirven al tránsito y estancia peatonales y soportan infraestructuras urbanas. En vías urbanas con velocidad de diseño de ochenta (80) km/h que cuenten con accesos directos, las medianas serán laterales y definirán vías de servicio. Se recomiendan medianas capaces de ofrecer refugio al cruce de peatones en las nuevas vías no metropolitanas con ancho total de calzada superior a catorce (14,00) m.

568.6. Los arcenes son bandas longitudinales entre el borde de la calzada y la mediana. Se distinguen los exteriores y los interiores. Será obligatoria su construcción en vías que discurran por suelo No Urbanizable o Urbanizable No Sectorizado.

568.7. Se recomiendan glorietas para la transición del régimen de circulación en campo abierto al urbano, entrada a núcleos urbanos o áreas residenciales, industriales o comerciales, y como reductoras de velocidad. Se recomiendan de forma circular o elipsoidal (excentricidad entre $\frac{3}{4}$ y 1), y diámetros entre veinte (20,00) y setenta (70,00) m, según la importancia del viario. En la calzada anular se recomiendan peraltes hacia el exterior de hasta el tres (3,00) % de pendiente, para recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hacer más visible la glorieta. Se recomienda que los ejes de las vías confluyentes pasen por el centro del islote central, de forma que la prolongación de los ejes de los carriles de entrada corten la circunferencia exterior del islote. Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada formen ángulo entre 20° y 60° tangentes a la calzada circular en el punto en que la cruzan.

Artículo 569. Reurbanización de viarios públicos existentes.

569.1. La reurbanización de viarios e intersecciones se ejecutarán con los criterios y grados de accesibilidad establecidos por el Plan. Los Proyectos incluirán la renovación de infraestructuras urbanas necesarias para modernizar las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las empresas municipales y de servicios urbanos.

569.2. En obras de reurbanización del viario, si las condiciones de peatonalización no pueden cumplirse, se ampliará el ancho de aceras suprimiendo plazas de estacionamiento para al menos disponer una anchura libre de ciento veinte (120,00) cm. Si por imposibilidad física, en zonas consolidadas no se

puede respetar este ancho, se dispondrá al menos el que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera esto puede cumplirse en calles existentes, se recurrirá preferentemente a calles de circulación compartida.

569.3. Los proyectos de reurbanización de vías urbanas o planes de adaptación del viario del Casco Histórico o áreas consolidadas tenderán a ampliar los itinerarios peatonales existentes conectándolos con las zonas limítrofes. No se admitirán nuevos espacios peatonales o remodelación de los existentes si cumplir las normas sobre supresión de barreras urbanísticas.

CAPÍTULO 73

Elementos específicos del espacio peatonal

Artículo 570. Pasos de peatones.

570.1. Se entiende por tal el acondicionamiento viario que facilita el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones en condiciones de seguridad. Se distinguen: de cebra, semaforizados y a distinto nivel.

570.2. Su ancho mínimo será cuatro (4,00) m. A partir de (doce) 12,00 m se recomiendan medianas de refugio, obligatorias a partir de diecinueve (19,00) m. Los refugios tendrán ancho mínimo de ciento cincuenta (150,00) cm. Los pasos de cebra se señalizarán mediante bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación cincuenta (50,00) cm y señal previa vertical.

570.3. Los Proyectos de Urbanización estudiarán la conveniencia de formalizar pasos de peatones, disminuyendo la altura de los bordillos hasta enrasarlos con la calzada. El sistema de recogida de pluviales impedirá la inundación del paso y calzada aneja, por lo que, al menos, dispondrá de imbornal. Se utilizarán cambios de textura en el pavimento de la acera en las proximidades del paso, para que sirva de aviso a los invidentes.

Artículo 571. Pasos de cebra.

571.1. No se recomiendan en viarios principales, zonas de gran presencia de peatones o ante paradas del transporte colectivo no semaforizadas. Los semaforizados, que contarán con avisadores acústicos y preferentemente con indicación de tiempo restante de paso, se implantarán si el uso de pasos cebra afecta sensiblemente al movimiento de vehículos o resulta peligroso a los peatones. Se instalarán semaforizados donde no exista adecuada visibilidad.

571.2. Serán obligatorios en el acceso a edificios escolares, hospitalarios, asistenciales, centros de empleo, administrativos, etc., y en su proximidad es recomendable colocar barreras que encaucen a los peatones hacia el paso e impidan el cruce de la calzada en puntos no señalizados.

Artículo 572. Vados peatonales y accesos a garajes.

Los vados en vía pública se diseñan para disponer pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel, enrasados con el pavimento, diferenciados del acerado por color y textura. Se realizarán con pavimentos antideslizantes y la pendiente longitudinal máxima será del seis (6,00) %, salvo tramos inferiores a tres (3,00) m para vados de entrada de vehículos a garajes, donde puede llegar al diez (10,00) %. Se enrasarán con el nivel de la rasante de calzada y su ancho mínimo de paso libre será doscientos cincuenta (250) cm.

CAPÍTULO 74

Estacionamientos

Artículo 573. Clases de Estacionamientos.

573.1. Por su función pueden ser disuasorios (para vehículos de personas que acceden al transporte colectivo o com-

parten vehículo), rotatorios (uso público y tarifas por tiempo, destinados al acceso general a áreas de actividad urbana y equipamiento), para residentes (uso de los habitantes de determinada área) y dotacionales (destinados a clientes de establecimientos comerciales, sanitarios, culturales, etc.).

573.2. La localización de estacionamientos públicos fuera del viario se estudiará considerando las exigencias que plantean al área donde se ubican. Se asegurará buena accesibilidad desde la red viaria principal y adecuada localización de accesos, evitando que su congestión se transmita a las vías próximas. Los puntos de acceso y salida no se localizarán directamente sobre vías de la red principal, aunque sí, en su caso, sobre las de servicio. Su distancia al inicio del ramal de entrada a una autopista o autovía será tal, que tenga capacidad para albergar una retención de vehículos superior al quince (15,00) % de sus plazas.

573.3. En estacionamientos libres en superficie, se combinará la consecución de una buena vigilancia natural (proximidad de actividades, movimiento de personas, visión desde vías y edificios próximos, etc.) con acondicionamientos que lo integren en la escena urbana y eviten la visión de masas de vehículos estacionados. Todas las plazas deben protegerse por sombra de arbolado.

Artículo 574. Estacionamiento en vía pública.

574.1. Los estacionamientos en vía pública se sitúan en bandas laterales de la calzada reservadas para tal fin. Pueden ser en cordón (vehículos paralelamente al bordillo) o batería (perpendicularmente). Su latitud mínima será de 2,25 m en zonas residenciales y 2,50 m en zonas industriales, y tendrán pendiente transversal entre 1,50 y 2,50 %. Los adosados a las aceras dejarán libre las proximidades a las intersecciones.

574.2. No interferirán el tráfico, debiendo contar con un pasillo de circulación mínimo de tres (3,00) m de latitud (estacionamientos en línea, en calles unidireccionales), cuatro (4,00) m (estacionamientos en espina en calles unidireccionales), cinco (5,00) m (estacionamientos en línea en calles bidireccionales) y quinientos cincuenta (550,00) cm (estacionamientos en espina, en calles bidireccionales).

Artículo 575. Estacionamientos para personas con movilidad reducida.

Se reservarán con carácter permanente, próximos a itinerarios peatonales, las plazas exigidas por las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas, que cumplirán las condiciones exigibles sobre número mínimo y características. En los accesos a plazas de estacionamientos viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Artículo 576. Estacionamientos para bicicletas.

576.1. Se recomiendan en zonas de atracción de ciclistas (centros comerciales, escuelas, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, parques y estaciones de autobús). Los estacionamientos se localizarán en lugares seguros, accesibles y protegidos de las inclemencias del clima.

CAPÍTULO 75

Medidas para la seguridad en el tráfico

Artículo 577. Badenes y elevaciones de la calzada.

577.1. Consisten en elevaciones parciales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores. Pueden distinguirse: Badenes (extendidos a todo lo ancho de la calle y de longitud, en general, inferior a 5,00 m) y Almohadas (de sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada).

577.2. En badenes de sección trapezoidal se recomiendan pendientes del ocho (8,00) % para una velocidad de 40 km/h,

diez (10,00) % para 30 km/h y catorce (14,00) % para 20 km/h; elevación de cien (100) a ciento cuarenta (140) mm; longitud de dos (2,00) a cuatro (4,00) m; y ancho el de la calzada.

Artículo 578. Estrechamientos de la calzada.

La reducción de ancho de calzada mediante bordillos, medianas e isletas, al objeto de reducir la velocidad del tráfico, es recomendable en la entrada a áreas de velocidad reducida y ante los pasos de peatones. Se recomienda una longitud de estrechamiento entre cinco (5,00) y diez (10,00) m.

Artículo 579. Obstáculos en intersecciones.

Se utilizan para moderar la velocidad mediante estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura. Se distinguen varios tipos: elevación de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráficos e incitar a los conductores a moderar la velocidad, diseño de «orejas» en las esquinas de las aceras, mediante ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, introducción de obstáculos tipo isleta (diagonal y central), cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con «orejas» y bordillos rebajados.

Artículo 580. Cambios en el pavimento.

El cambio de textura o color del pavimento se utilizará para conseguir una reducción de la velocidad de circulación y se realizará mediante franjas de diferente pavimento colocadas transversalmente a la calzada, y cambios de pavimento a lo largo de un tramo de calle. Debe tenerse en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse.

CAPÍTULO 76

Infraestructuras urbanas

Artículo 581. Dimensionado y disposición de redes urbanas.

581.1. Los Proyectos de Urbanización del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos hasta conectar con las redes principales, y si fuera necesario, extendiéndose fuera de los límites de su delimitación hasta alcanzar los puntos de conexión. Con anterioridad a la aprobación de estos proyectos de urbanización deberá redactarse Plan especial de infraestructuras que defina detalladamente las obras e instalaciones necesarias para la prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

581.2. Deberán asimismo resolver los encuentros de servicios en cruces de aceras y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno y la disposición y ordenación de los trazados de los servicios urbanos, disponiendo anchos de aceras suficientes para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas. Incluirán planos descriptivos de separación entre servicios en las aceras, respetando el arbolado y los elementos adicionales a las canalizaciones (arquetas, cámaras de registro, armarios, etc.).

581.3. Se fomentará la disposición de redes independientes de la red general, provenientes de recursos no potables, para destinarlas al riego de zonas verdes, extinción de incendios, limpieza viaria, riego de zonas ajardinadas y en general cualquier uso donde pueda reducirse con ello el consumo de agua potable.

Artículo 582. Red de abastecimiento.

582.1. Los cálculos para dotaciones, de agua se realizarán utilizando los siguientes datos de consumo: Residencial doscientos cincuenta (250,00) litros/habitante x día ; Terciario: 1,50 litros/m² de techo; Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología industrial, y a falta

de datos precisos, se preverá un consumo mínimo de quince (15,00) litros/m² día.

582.2. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será cien (100) mm en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,50 y 1,50 m/segundo.

582.3. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, siguiendo las determinaciones de las normas contra incendios.

Artículo 583. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

583.1. El sistema de saneamiento será preferentemente separativo, siempre que existe posibilidad de vertido a cauces públicos o a red igualmente separativa. En otro caso podrá disponerse unitario, para aguas pluviales y residuales. Las redes de alcantarillado de los nuevos crecimientos se conectarán siempre a la red urbana existente, garantizando la rápida evacuación de las aguas residuales, sin fisuras ni filtraciones. Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno de las nuevas redes se vieran afectados, deberán sustituirse o bien indemnizar a los propietarios, tal y como se establece en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

583.2. Las obras de saneamiento se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios y condicionantes de Aljarafesa.

583.3. En todo caso, los Proyectos de Urbanización y de Obras deberán resolver la recogida de las aguas pluviales de tal forma que se garantice la rápida evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el encharcamiento de las zonas más bajas durante la época de lluvia.

Artículo 584. Infraestructuras de electricidad.

584.1. Toda instalación de nueva planta, salvo las provisionales, de transporte de alta tensión o transformación, se implantará en los lugares señalados en su caso por el planeamiento, dando origen a las correspondientes servidumbres. Si se produjeran los supuestos previstos en la legislación urbanística por imprevisión del planeamiento, se demostrará que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha previsto y que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

584.2. En suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, deben evitarse instalaciones de alta tensión aérea. Las líneas aéreas de Alta Tensión de nueva implantación en suelos Urbanos y Urbanizable se realizarán subterráneas.

584.3. Los Proyectos de Urbanización referidos a obras para abastecimiento de energía eléctrica preverán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del Área sean las del Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de urbanización dentro de una coordinación que racionalice los procesos de ejecución de las obras programadas.

584.4. En suelo Urbano Consolidado, salvo si se justifica su improcedencia, las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá exigir las del Ayuntamiento si están ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

584.5. En suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable, los Proyectos de Urbanización preverán la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En obras de reurbanización, salvo que si se justifica su improcedencia, las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización preverán el soterramiento de las líneas existentes.

584.6. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos Urbano y Urbanizable se soterrarán en lo posible.

584.7. De acuerdo con el R.D. 1955/2000, las nuevas subestaciones para dotación de infraestructura eléctrica a

suelos Urbanizables, se financiarán por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de Sectores próximos, hasta cinco años después de la puesta en servicio de la subestación.

584.8. Los terrenos destinados a subestaciones y centros de transformación en suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el Sector o Área en que se localicen. Las nuevas subestaciones se construirán integradas en un edificio específico, protegido y aislado, prohibiéndose la instalación de subestaciones a la intemperie. Los centros de transformación en las nuevas urbanizaciones no se podrán implantar en Zonas Verdes y Áreas A Jardinadas, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación en el interior de parcelas edificadas, en edificios adecuados.

584.9. Al objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

584.10. En suelo No Urbanizable se intentará evitar el tendido en aéreo. En casos justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a distancia mínima de diez (10,00) m.

Artículo 585. Instalaciones de telecomunicación y radiocomunicación.

585.1. Las actividades e instalaciones vinculadas se proyectarán, instalarán, utilizarán, mantendrán y controlarán conforme las determinaciones de protección de la salud y seguridad y calidad medioambiental y los criterios y determinaciones que establezca la Ordenanza municipal que al efecto se promulgue. Hasta tanto, no se establecerán instalaciones de radiocomunicación en inmuebles catalogados o protegidos, ni en suelo No urbanizable de Especial Protección. En edificios de menos de ocho (8,00) m de altura no se permitirán estaciones base de telefonía móvil.

585.2. No podrán instalarse antenas de radiocomunicación en parcelas con uso de equipamiento, excepto vinculadas al servicio, debiendo cumplir los límites de emisión señalados en las normas vigentes. No obstante, podrán instalarse en parcelas con calificación de Infraestructuras Urbanas.

585.3. La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o antena de radiocomunicación, deberá acompañarse de proyecto técnico, justificándose suficientemente su ubicación, aportándose estudios de impacto visual y medioambiental.

585.4. Se establece un área de protección en forma de paralelepípedo, a partir del extremo de la antena en la dirección de máxima radiación, con distancias de 10,00 x 6,00 x 4,00 m, dentro del cual no podrá existir ninguna zona de paso donde exista uso y exposición continuada a personas. Caso de que dicho volumen coincida con zona de paso, se modificará la posición del sistema radiante.

585.5. El nivel máximo permitido de exposición a campos electromagnéticos no ionizantes en suelos Urbano y Urbanizables será 10,00 $\mu\text{W}/\text{cm}^2$ independientemente de la frecuencia. En el interior de centros sensibles (centros educativos, sanitarios, residencias de personas mayores y asimilables) se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de 0,10 $\mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

Artículo 586. Estaciones base de telefonía celular sobre cubierta.

586.1. Las antenas y sus soportes o mástiles no se situarán sobre el pretil de remate de fachada, debiendo retranquearse del plano de ésta al menos tres (3,00) m. La altura

máxima sobre la cubierta plana del conjunto mástil-antena vendrá determinada por el cono de generatriz 45° trazado desde el pretil de remate de fachada, con un máximo de seis (6,00) m.

586.2. Las construcciones destinadas a albergar equipos de telefonía se consideran construcción sobre cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las condiciones de zona y a las exigencias de composición y armonización con el edificio en se ubiquen. Se retranquearán de los planos de fachada un mínimo de tres (3,00) m.

586.3. En suelos de uso global residencial, no se permitirán estaciones base de telefonía celular en la superficie no edificada de parcela. En suelos de uso global industrial, la altura máxima de la antena-mástil será veintiocho (28,00) m. La edificación destinada a albergar los equipos y el conjunto antena-mástil, respetarán las separaciones a linderos establecidas por las normas de zona. En suelo No Urbanizable, la altura máxima del conjunto antena-soporte será veintiocho (28,00) m y la separación a linderos mínima, la mitad de la altura.

586.4. Los operadores mantendrán sus instalaciones en condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, incorporando las mejoras tecnológicas que surjan y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y los impactos medioambiental y visual, revisando las instalaciones anualmente. Los titulares han de subsanar las deficiencias de conservación en plazo máximo de quince días desde la notificación de la irregularidad, o de inmediato si existen situaciones de peligro para personas o bienes. En supuestos de cese definitivo de actividad o elementos de la instalación en desuso, el operador o propietario realizará las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos o sus elementos y dejar el terreno, construcción o edificio en el estado anterior al establecimiento.

Artículo 587. Alumbrado urbano.

587.1. Las vías públicas en suelo urbano contarán con iluminación artificial, que debe procurar:

a) Destacar los puntos singulares (intersecciones, cambios de alineación, curvas pronunciadas, puentes, etc.), para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía y la configuración física y de actividad de sus bordes.

b) Abarcar toda la sección de calle (aceras, estacionamientos y calzadas), evitando que el arbolado obstruya su difusión, se formen áreas de sombra o la luz incida directamente sobre ventanas o espacios privados.

c) Proporcionar luz adecuada a cada espacio, utilizando y disponiendo luminarias para crear el ambiente idóneo: iluminación homogénea y antideslumbrante para las calzadas, iluminación de ambiente y lateral para áreas peatonales, etc.

d) Reducir al mínimo la contaminación lumínica.

e) Minimizar el consumo de energía, aprovechando al máximo los flujos de las luminarias.

587.2. Los Proyectos de Urbanización incluirán el alumbrado de viales, espacios públicos y zonas verdes, con un mínimo de iluminación media de 25 lux (viales) y 15 lux (Espacios Libres y Zonas Verdes). Las obras incluirán las afecciones al alumbrado urbano existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

587.3. Las luminarias sobre báculos o columnas se situarán sobre las aceras, evitando en lo posible la disposición en medianas centrales, admitiéndose disposiciones unilateral, al tresbolillo y pareada.

587.4. Con carácter general, se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión, salvo en instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas. La disposición tendrá en cuenta el arbolado existente o previsto, evitando su apantallamiento. Se evitarán luminarias que proyecten luz ascendente (tipo globo), por su escaso rendimiento y contaminación lumínica.

587.5. Los proyectos incluirán el cálculo del coeficiente de potencia instalada. Las instalaciones nuevas incluirán equipos de reducción y estabilización de flujo, y las luminarias tendrán un índice de protección mínima «IP-65», siendo obligatorio «IP-66» en viales principales.

Artículo 588. Jardinería.

588.1. Los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización tendrán arbolado en los acerados y medianas. Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima de la ciudad de La Algaba.

588.2. En el viario urbano y metropolitano, las plantaciones vegetales tendrán fundamentalmente intención paisajística, en consonancia con su carácter de itinerarios de aproximación a la ciudad y el territorio.

588.3. En espacios libres adyacentes al viario de metropolitano (terraplenes en intersecciones a distinto nivel, áreas libres en enlaces, bandas de servidumbre, etc.), se dispondrán árboles de sombra caducifolios, combinando colores, formas y texturas, que toleren exposiciones soleadas y requieran poco mantenimiento. En terraplenes se prestará especial atención a la sujeción del suelo. Se recomiendan en estas vías apantallamientos vegetales en sus márgenes que contribuyan a valorar los espacios del entorno, creando protecciones frente al ruido. Se acondicionarán las glorietas e isletas de canalización del tráfico que tengan dimensiones para contener jardinería, si las condiciones de seguridad lo permiten, de modo que el ramaje no interfiera la visibilidad de los conductores.

588.4. Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de 80,00 cm, y de fachadas dos (2,00) m.

Artículo 589. Riego de zonas verdes.

Las zonas verdes incluidas en Proyectos de Urbanización deberán incluir infraestructura de riego en las superficies ajardinadas: pozos artesianos, equipos de bombeo y filtraje, y mecanismos para programación automática del riego.

Artículo 590. Señalización y semáforos.

590.1. Los Proyectos de Urbanización incluirán la señalización vertical y horizontal de los viales (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.).

590.2. Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten semáforos o reforma de los existentes, incluirán las canalizaciones, arquetas y cimentaciones de postes y báculos.

Artículo 591. Ejecución de obras en la vía pública y medidas de seguridad.

Previamente a la ejecución de obras de urbanización en la vía pública, y sobre todo si afecta al normal desarrollo de los accesos peatonales a locales y viviendas, se presentarse en el Ayuntamiento un Plan de Organización y las fases de ejecución de los trabajos.

TÍTULO XIX

CONDICIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO 77

Generalidades

Artículo 592. Generalidades.

En cualquier caso, se aplicarán las Leyes de Patrimonio Histórico, en lo referente a notificación inmediata a las Administraciones competentes en caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos en obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos, y tendrá carácter de urgente

a efectos de lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 593. Actividades arqueológicas en el término municipal de La Algaba.

593.1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del Término Municipal, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

593.2. La autorización de actividades arqueológicas se ajustará a los requisitos y procedimiento establecidos en el artículo 53 y siguientes de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo llevarse a cabo por técnico competente con acreditada experiencia para asumir la dirección de los trabajos.

593.3. El Ayuntamiento informará sobre la idoneidad y adecuación del Proyecto de intervención arqueológica al planeamiento urbanístico en materia exclusiva de su competencia, remitiéndolo a la Consejería de Cultura para su autorización, tal como se establece en el artículo 52 y siguientes de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. La Consejería, autorizada la actividad arqueológica, remitirá la resolución sobre la misma al Ayuntamiento para que puedan comenzar las obras. En la resolución se harán constar los inspectores designados a efectos de lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

593.4. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

593.5. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimoniales.

593.6. Se comunicará al Ayuntamiento el inicio de trabajos arqueológicos para permitir su previsión y control. Durante los trabajos o a su fin, a la vista de los resultados, podrá requerirse ampliación de la intervención, aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al superior. Al finalizar los trabajos arqueológicos, el técnico hará entrega al Ayuntamiento, en plazo de una semana, del informe preliminar que recoja sucintamente los resultados previos y recomendaciones sobre medidas a adoptar para la conservación del Patrimonio Arqueológico.

593.7. El Ayuntamiento, en función de los resultados, emitirá Informe con las condiciones que procedan, que se incorporará en su caso a la licencia de obras. Caso de adoptar medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo impiden concretar el Aprovechamiento edificatorio, se considerará su viabilidad en de la figura de planeamiento que proceda. Posteriormente, el técnico arqueólogo director dispondrá de un año para entregar la memoria científica de la intervención, que deberá remitirse al Ayuntamiento y a la Consejería de Cultura.

Artículo 594. Hallazgos casuales.

594.1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985, PHE, y 50 de la Ley 14/2007, PHA. A efectos de su conside-

ración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985, PHE.

594.2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de La Algaba será el establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículos 79 y siguientes del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

CAPÍTULO 78

Protección del Patrimonio Arqueológico en el Núcleo Urbano

Artículo 595. Patrimonio Arqueológico subyacente; suelo privado y espacio público.

595.1. El Patrimonio Arqueológico es un bien de dominio público, tal como se especifica en el artículo 47.2 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

595.2. Es suelo privado, a estos efectos, el sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad, y así reconocido en el planeamiento.

595.3. Se consideran espacios públicos los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública. No se incluirán los restantes suelos dotacionales.

Artículo 596. Grados de protección del Patrimonio Arqueológico subyacente.

596.1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente se establecen grados de protección en función de la presunta riqueza o conocimiento arqueológico, según resulte de la prospección superficie realizada en todo el término municipal aportada como Anexo al presente Plan:

- Grado Máximo: nivel absoluto de protección por la mayor necesidad de investigación y documentación fundamentada en la alta riqueza estratigráfica.

- Grado I: requiere documentación intensiva de unidades estratigráficas construidas y deposicionales para verificar su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico del suelo.

- Grado II: requiere documentación suficiente de unidades estratigráficas construidas y deposicionales para verificar su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico del suelo.

- Grado III: zonas con dudas sobre localización de restos previsible o hipotéticos, o cuando interese obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona.

Artículo 597. Suelo objeto de Cautela Arqueológica en el Patrimonio Arqueológico subyacente.

597.1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas se relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de actuación a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

597.2. En espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda urbanización que altere en profundidad el subsuelo (aperturas de zanjas para infraestructuras o mayor profundidad de las existentes).

Artículo 598. Grados de protección e intervenciones en el Patrimonio Arqueológico emergente.

598.1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar:

- Grado I: si el grado y tipo de actuación alcanza al edificio en su conjunto. La intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose a la constatación de eventos constructivos del inmueble mediante análisis estratigráfico de paramentos y tipología.

- Grado II: con exclusión del anterior, dependerá del grado y tipo de actuación, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología mediante documentación de elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos...) y espacios que conforman.

598.2. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas («análisis arqueológico de estructuras emergentes»).

CAPÍTULO 79

Protección Patrimonio Arqueológico S. Urbanizable y No Urbanizable

Artículo 599. Medidas de protección de los yacimientos en Suelo No Urbanizable y Urbanizable.

599.1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables de especial protección arqueológica será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134, de 15 de julio de 2003).

599.2. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades, donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

599.3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previstos en el artículo 600.3 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 600. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y No Urbanizable.

600.1. Usos Prohibidos.

a) Las prospecciones arqueológicas, ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

b) Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

c) Arranque de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

d) La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.

e) Las extracciones de áridos, así como las explotaciones mineras y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

f) Explanaciones y aterramientos.

g) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.

h) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

i) Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las

mismas las de primera transformación, invernaderos, establos, etc.

j) Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

k) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

l) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m) Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.

n) Instalaciones de soporte de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

600.2. Usos Permitidos.

a) Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que soporten los terrenos actualmente, incluyéndose las tareas de laboreo superficial de tierra, inferiores a los 30-40 cm, pastoreo y aprovechamientos marginales.

b) Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción del que supuestamente haya de reparar.

c) Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes culturales.

d) Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

600.3. Usos compatibles sometidos a autorización previa de la Consejería de Cultura.

a) Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

b) Aquellas instalaciones que contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo a las leyes y reglamentos de gestión urbanística vigentes en cada momento, previa autorización del órgano competente.

c) Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.

d) Subsolados o, en general labores de arado profundas que superen los 30 cm de profundidad.

e) Tareas de restauración ambiental.

f) Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

g) Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

h) Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

CAPÍTULO 80

Conservación

Artículo 601. Criterios de conservación.

601.1. Serán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica general o local. Entre ellas se considerarán integrables para disfrute público las que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o buen estado de conservación general, independientemente de su desarrollo parcial o total en la parcela objeto de intervención.

601.2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y levantamiento de las estructuras.

b) Conservación bajo cobertura no visible, previo reformado del Proyecto de obras, si fuere el caso, recogiendo el diseño del cubrimiento adecuado y medidas de conservación, con posible extracción de elementos (revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés), en caso necesario.

c) Conservación e integración visible, previo reformado del Proyecto de obras que prevea detalladamente medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiriera reformado del Proyecto, será necesario un Proyecto de conservación y adecuación de los restos.

601.3. Si aparecieran estructuras antiguas de interés integradas en otras emergentes, serán medidas de actuación su documentación y posterior tratamiento, según el Proyecto de obras, y la integración en el diseño del edificio.

601.4. Si se precisa la conservación e integración de restos, subyacentes o emergentes, se presentará informe preceptivo tras ejecutar dicha actuación, con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

601.5. En hallazgos de gran interés en excavación parcial se aconsejan Proyectos de cimentación adecuada y cubrimiento bajo losa que permita excavaciones futuras, sótanos y posible zona expositiva de restos, disociando el expediente de la edificación superior. En tal caso, el Proyecto incluirá accesos para uso social. El acceso público para contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su catalogación patrimonial.

Artículo 602. Infracciones y Sanciones.

602.1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las Leyes 16/1985, PHE, y 14/2007, PHA.

602.2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985, PHE, en el Título XIII de la Ley 14/2007, PHA, y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

CAPÍTULO 81

Gestión Municipal del Patrimonio Arqueológico

Artículo 603. Autorizaciones.

Los informes sobre idoneidad y adecuación de Proyectos arqueológicos al planeamiento se emitirán conjuntamente con la licencia de obras, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación. La concesión de licencias se atenderá a lo establecido en la legislación de protección del Patrimonio en lo relativo a posterior comunicación a la Administración competente.

Artículo 604. Inspección y control municipal.

En cualquier intervención arqueológica en curso, la Administración competente en la materia ejercerá sus facultades de inspección y control, de acuerdo con lo determinado por la legislación vigente, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela el tiempo necesario, sin perjuicio de las funciones que correspondan a otras Administraciones según las normas vigentes.

Artículo 605. Régimen disciplinario.

La vulneración de estas Normas constituye infracción urbanística sujeta a sanción conforme a la Legislación urbanística, de Patrimonio Histórico, el Código Penal y demás aplicable.

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO N° 1		Denominación SUNC-1	
ARI	ARI-01	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,6 m ² utc/m ²	PLAN DESARROLLO	P.E.R.I. y proyecto de urbanización
Superficie ARI	76.600 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	45.960 m ² utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	41.364 m ² utc		
Aprovechamiento municipal	4.596 m ² utc		
USOS PORMENORIZADOS	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	45.960	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	240	10% ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS A DECIDIR POR EL PERI	
VIVIENDAS EXISTENTES	171		

ÁREA DE REPARTO N° 2		Denominación SUNC-2	
ARI	ARI-02	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,6 m ² utc/m ²	PLAN DESARROLLO	P.E.R.I. y proyecto de urbanización
Superficie ARI	22.400	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	13.440 m ² utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	12.096 m ² utc		
Aprovechamiento municipal	1.344 m ² utc		
USOS PORMENORIZADOS	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	13.440	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	120	5% ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS A DECIDIR POR EL PERI	
VIVIENDAS EXISTENTES	103		

AREA DE REPARTO N° 3		Denominación SUNC-3	
ARI	ARI-03	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Industrial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,75 m ² utc/m ²	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización
Superficie ARI	9.025 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	6.769 m ² utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	6.092 m ² utc		
Aprovechamiento municipal	677 m ² utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
INDUSTRIAL	6.769	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	-	800 m ²	350 m ²

OBSERVACIONES

El estudio de detalle ajustará la ordenación pormenorizada propuesta por el plan al amparo del Art. 17 de la L.O.U.A. El planeamiento de desarrollo ajustará los volúmenes a las determinaciones de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, garantizando la integración con el suelo urbano y suelo urbanizable contiguos, mediante la ejecución previa a su desarrollo de:

1. Vía de servicio grafiada el la Ordenación Completa.
2. Conexión con la A-8006.
3. Actuación simple de viario ASV-2.

AREA DE REPARTO N° 4 A		Denominación SUNC-4A	
ARI	ARI-04A	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,60 m ² utc/m ²	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización **
Superficie ARI	2.776 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	1.665,60 m ² utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	1.499,04 m ² utc		
Aprovechamiento municipal	166,56 m ² utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
INDUSTRIAL	1.665,60	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	-	-	-
OBSERVACIONES			
* La ordenanza de aplicación en las parcelas ordenadas resultantes serán las determinadas en los planos de ordenación.			
** El estudio de detalle será conjunto en todo el ámbito del SUNC-04.			

AREA DE REPARTO N° 4 B		Denominación SUNC-4B	
ARI	ARI-04B	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,60 m ² utc/m ²	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización **
Superficie ARI	5.137 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	3.082,20 m ² utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	2.773,98 m ² utc		
Aprovechamiento municipal	308,22 m ² utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	3.082,20	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	16	-	-
OBSERVACIONES			
* La ordenanza de aplicación en las parcelas ordenadas resultantes serán las determinadas en los planos de ordenación.			
** El estudio de detalle será conjunto en todo el ámbito del SUNC-04.			

AREA DE REPARTO N° 4 C		Denominación SUNC-4C	
ARI	ARI-04C	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,60 m ² utc/m ²	PLAN DESARROLLO	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización **
Superficie ARI	6.635 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	3.981,00 m ² utc		
Aprovechamiento subjetivo propiedad	3.582,90 m ² utc		
Aprovechamiento municipal	398,10 m ² utc		
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	3.981,00	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	20	664 m ² (10% superficie ámbito)	350 m ²

OBSERVACIONES			
* La ordenanza de aplicación en las parcelas ordenadas resultantes serán las determinadas en los planos de ordenación.			
** El estudio de detalle será conjunto en todo el ámbito del SUNC-04 y localizará en el ámbito del SUNC-04 C las dotaciones propuestas por el plan al amparo del art. 15 de la LOUA.			

AREA DE REPARTO N° 5		Denominación API-1	
ARI	ARI-05	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,82 m ² utc/m ²	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	9.784 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	8.023	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	65	Según Estudio de Detalle aprobado	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente.			

AREA DE REPARTO N° 6		Denominación API-2	
ARI	ARI-06	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,82 m ² utc/m ²	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	10.540 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	8.643	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	65	Según Estudio de Detalle aprobado	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente.			

AREA DE REPARTO N° 7		Denominación API-3	
ARI	ARI-07	SIST.ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	1,05 m ² utc/m ²	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	12.432 m ²	TEMPORIZACION	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	13.054	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	97	Según Estudio de Detalle aprobado	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente.			

AREA DE REPARTO N° 8		Denominación API-4	
ARI	ARI-08	SIST. ACTUACION	COMPENSACION
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,8778 m ² utc/m ²	DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE Y PROYECTO URBANIZACIÓN
Superficie ARI	11.052 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	9.509	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	90	2.300 m ²	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente, que deberá reformarse para adaptar su ámbito al sistema general viario SGV-3 que constituye su límite sur, así como ordenar los volúmenes respetando las limitaciones derivadas de la línea de servidumbre de protección de la Ley de Costas. El Estudio de Detalle reformado se ajustará a la ordenación pormenorizada propuesta por el plan al amparo del art.17 de la LOUA.			

AREA DE REPARTO N° 9		Denominación API-5	
ARI	ARI-016	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,81 m ² utc/m ²	DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie ARI	7.416 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Aprovechamiento objetivo	Según Estudio de Detalle aprobado		
Aprovechamiento subjetivo propiedad			
Aprovechamiento municipal			
USOS PORMENORIZADOS *	EDIF m ² t	DOTACIONES	
RESIDENCIAL	6.007	ZV	S.I.P.S
N° MÁX., VIVIENDAS	60	Según Estudio de Detalle aprobado y modificación de la delimitación de la unidad de ejecución n° 3.	
OBSERVACIONES			
Existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente y Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución n° 3			

ÁREA DE REPARTO N° 10		Denominación API-6	
SECTOR	SC-01	SIST.ACTUACION	COMPENSACIÓN
Uso y tipología característica	Residencial	INICIATIVA	PRIVADA
Aprovechamiento medio	0,38 m ² utc/m ²	DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Superficie	34.676 m ²	TEMPORIZACIÓN	1 BIENIO
Uso característico	RESIDENCIAL	Aprovechamiento medio	0,38
DENSIDAD Viv/Has	38	m ² t.c./m ²	
Edificabilidad m ² /m ²	0,38	Dotaciones	Según modificación de planeamiento aprobada
OBSERVACIONES			
La Modificación de las Normas Subsidiarias como Suelo Urbanizable Ordenado se encuentra aprobada definitivamente.			

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

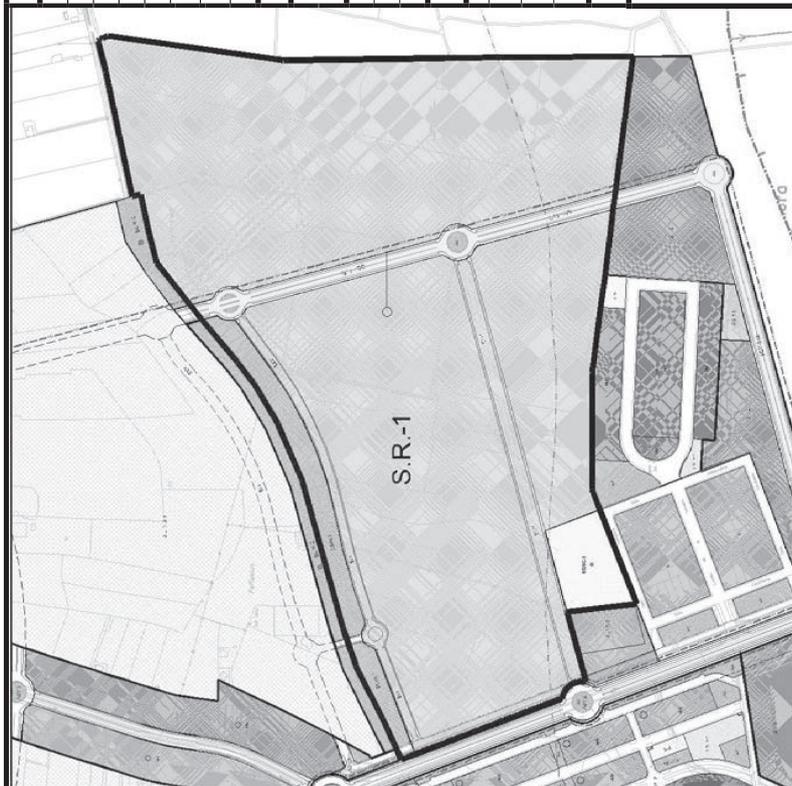
SECTOR: SR-1

ÁREA DE REPARTO: 1

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

EMPLAZAMIENTO: PARAJE LA QUINTA

Hoja nº: 2



DETERMINACIONES ESTRUCTURALES									
SECTOR	SR-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN					
SUPERFICIE		INICIATIVA	PRIVADA						
USOS GLOBALES	39,1897 Has	PLAN DESARROLLO	PLAN PARCIAL						
S. GENERALES	4,1765Has	TEMPORIZACIÓN	OCHO AÑOS						
TOTAL	43,3662 Has								
DENSIDAD	46,50 viv./Ha	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO AL A.R.-1							
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,67 m ² /m ² s	SUPERFICIE SUELO	6,3130 Has						
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50316 U.A/m ² s tuc	APROVECHAMIENTO	31,765 U. A.						
USOS GLOBALES Y APROVECHAMIENTOS (art. 37.5)									
USOS GLOBALES	USO CARACT.	EDIF. m ²	COEF. POND.	USO SECTOR	APROV. SUBJ.	APROV. MUNICIPAL	EXCESO APROV		
VIVIENDA LIBRE	56,00 %	147,040	1,00	147,040					
VIV. PROTEGIDA	24,00 %	63,017	0,80	50,414	196,383	21,820	+ 31,765		
TERCIARIO	20,00 %	52,514	1,00	52,514					
DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL OPERADOR PRIVADO									
SISTEMAS GENERALES		5,250.693 €		REPERCUSIÓN SECTOR					
INFRAESTRUCTURAS GENERALES		5.839.050 €				11.089.743 €			
TOTAL		11.089.743 €							
CRITERIOS DE ORDENACIÓN									
- EL PLAN PARCIAL GESTIONARA LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR. - Nº MÁXIMO DE PLANTAS: UNIFAMILIAR 2 P + ÁTICO. PLURIFAMILIAR 5P + ÁTICO. TERCARIO 5P + ÁTICO - VIVIENDA PROTEGIDA. 5P + ÁTICO. - RESOLVER CONEXIÓN VIARIA CON SECTORES COLINDANTES. - VIARIO LOCAL (ANCHO MÍNIMO 14 MTS) ADYACENTE AL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES - VIARIO LOCAL ESTRUCTURANTE (ANCHO MÍNIMO 20,50 MTS) DE UNIÓN ENTRE LA CARRETERA "A-8006" Y SISTEMA GENERAL VIARIO INTERIOR "SGV-4"									

SECTOR: ST-1 **ÁREA DE REPARTO: 2** **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
 EMPLAZAMIENTO: PARAJE EL BELLOTAL Hoja nº: 1



SECTOR		ST-1		SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE				INICIATIVA		PRIVADA	
USOS GLOBALES S. GENERALES		4,9041 Has		PLAN DESARROLLO TEMPORIZACIÓN		PLAN PARCIAL OCHO AÑOS	
TOTAL		7,8220 Has					
DENSIDAD				SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS			
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,80 m ² /m ² s		SUPERFICIE SUELO		2,7100 Has	
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,51197 U.A./m ² s tuc		APROVECHAMIENTO		13,874 U. A.	

USOS GLOBALES Y APROVECHAMIENTOS (art. 37.5)

USOS GLOBALES	USO	EDIF. m ²	COEF.	APROV.	OBJETIVO	APROV.	EXCESO
TERCIARIO	CARACT.	m ²	POND	USO	SECTOR	SUBJ.	MUNICIPAL
100%	100%	39.233	1,11	43.548	43.548	36.042	4,005
							+ 3.502

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA

EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL OPERADOR PRIVADO	
SISTEMAS GENERALES	824.104 €
INFRAESTRUCTURAS GENERALES	916.448 €
TOTAL	1.740.552 €
REPERCUSIÓN SECTOR	
	1.740.552 €

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- EL PLAN PARCIAL GESTIONARÁ LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- RESOLVER CONEXIÓN VIARIA CON SECTORES COLINDANTES.

