



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 6)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 5 de marzo de 2012, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, aprobado por Orden de 24 de noviembre de 2011.

98

Número formado por seis fascículos

Lunes, 16 de abril de 2012

Año XXXIV

Número 73 (2 de 6)

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



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

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

ORDEN de 5 de marzo de 2012, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, aprobado por Orden de 24 de noviembre de 2011.

ANTECEDENTES

1. El Ayuntamiento de Cádiz ha formulado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden de 24 de noviembre de 2011, aprobó definitivamente, de manera parcial, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la LOUA, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, y supeditó su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el apartado a) del dispositivo, cuya verificación correspondía a la Dirección General de Urbanismo. Esta Orden se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 240, de 9 de diciembre de 2011.

2. El Pleno del Ayuntamiento de Cádiz, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2011, acuerda tomar conocimiento del documento denominado «Documento de cumplimiento de la Orden de 24 de noviembre de 2011», así como su remisión a esta Consejería a fin de que por la Dirección General de Urbanismo se procediera a la verificación del documento y se dispusiera su registro y publicación.

Esta documentación se completa más tarde, el 7 de febrero de 2012, aportándose por el Ayuntamiento el informe emitido con carácter favorable el 23 de enero por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, sobre la verificación de la subsanación en el documento de cumplimiento, de las deficiencias señaladas en el informe de 7 de marzo de 2011 de la Secretaría General de Agua.

Advertidos por el Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo determinados errores materiales en el expediente de cumplimiento, éstos fueron comunicados a dicho Ayuntamiento con fecha de 8 de febrero de 2012, habiendo sido éstos corregidos en la documentación remitida por el citado Ayuntamiento, y con entrada de fecha 22 de febrero de 2012.

3. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 29 de febrero de 2012, ha informado favorablemente las determinaciones incluidas en el documento de cumplimiento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2011, con las correcciones materiales realizadas por el Ayuntamiento en la documentación remitida con entrada de 22 de febrero de 2012, como cumplimiento del dispositivo primero apartado a) de la precitada Orden de 24 de noviembre de 2011, por la que se aprueba definitivamente, de manera parcial, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz.

Primero. Competencia.

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones, cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. Tramitación.

La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz se ha tramitado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. Naturaleza.

El Plan tiene el carácter, naturaleza y alcance otorgados por la legislación urbanística a los Planes Generales de Ordenación Urbanística y, en consecuencia, define la ordenación integral del municipio, así como los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio, clasifica el suelo estableciendo el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, delimitando los derechos y deberes urbanísticos inherentes al legítimo ejercicio de la propiedad inmobiliaria, el uso y el aprovechamiento de terrenos y edificaciones.

El Plan General, en virtud de las determinaciones de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, posee naturaleza jurídica reglamentaria para completar y concretar el estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria.

Esta naturaleza jurídica está reconocida en los apartados 3 y 4 del artículo 1.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz.

Cuarto. Entrada en vigor.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz entrará en vigor una vez publicada su normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA, y transcurrido el plazo de quince días hábiles establecido en el artículo 1.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz.

Quinto. Vigencia.

El presente Plan General tendrá una vigencia indefinida, de conformidad con el artículo 35 de la LOUA, sin perjuicio de su eventual modificación o revisión parcial. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución de 29 de febrero de 2012, de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Publicación de las Normas Urbanísticas.

Acordar la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz,

aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 24 de noviembre de 2011, contenida en el Anexo de la presente Orden, para general conocimiento y previa inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Impugnación ante los tribunales.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz publicada por la presente Orden, por su naturaleza

de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 5 de marzo de 2012

JOSEFINA CRUZ VILLALÓN
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

TÍTULO 1.**REGIMEN URBANÍSTICO****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Art. 1.1.1. Naturaleza del Plan
- Art. 1.1.2. Finalidad Básica
- Art. 1.1.3. Vigencia y Efectos
- Art. 1.1.4. Documentación del Plan
- Art. 1.1.5. Contenido de los documentos
- Art. 1.1.6. Interpretación del Plan
- Art. 1.1.7. Carácter de las Determinaciones
- Art. 1.1.8. Innovación del Plan General
- Art. 1.1.9. Alteración del Plan General

CAPÍTULO 2. DIVISIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO

- Art. 1.2.1. Régimen Urbanístico del Suelo
- Art. 1.2.2. Clasificación del Suelo
- Art. 1.2.3. Calificación del Suelo
- Art. 1.2.4. Regulación Urbanística
- Art. 1.2.5. División del suelo para su gestión y ejecución
- Art. 1.2.6. Aprovechamiento Urbanístico
- Art. 1.2.7. Aprovechamiento urbanístico del subsuelo
- Art. 1.2.8. Coeficientes de Homogeneización

CAPÍTULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO Y EDIFICACIÓN

- Art. 1.3.1. Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo
- Art. 1.3.2. Deberes de la Propiedad del Suelo
- Art. 1.3.3. Derechos de la Propiedad del Suelo
- Art. 1.3.4. Contenido del Deber de Conservación
- Art. 1.3.5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato
- Art. 1.3.6. Adecuación de las Construcciones al Entorno
- Art. 1.3.7. Conservación Específica del Patrimonio Cultural
- Art. 1.3.8. Deber de Rehabilitación
- Art. 1.3.9. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora
- Art. 1.3.10. Órdenes de ejecución de obras por motivos de interés estético o turístico
- Art. 1.3.11. Contenido de las órdenes de ejecución
- Art. 1.3.12. Procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución
- Art. 1.3.13. Inspección Técnica de Edificaciones y de Locales
- Art. 1.3.14. Estado Ruinoso de las Edificaciones
- Art. 1.3.15. Apogamiento estructural
- Art. 1.3.16. Situación de ruina inminente
- Art. 1.3.17. Obligación de demoler
- Art. 1.3.18. Declaración de Ruina en Edificios Catalogados o situados en el ámbito del Conjunto Histórico
- Art. 1.3.19. Situaciones de Fuera de Ordenación
- Art. 1.3.20. Edificios Fuera de Ordenación
- Art. 1.3.21. Edificios y Elementos Fuera de Ordenanza

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- Art. 1.4.1. Órganos Actuales
- Art. 1.4.2. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan
- Art. 1.4.3. Formulación del Planeamiento
- Art. 1.4.4. Ejecución del planeamiento
- Art. 1.4.5. Sistemas de Actuación
- Art. 1.4.6. Reparcelaciones
- Art. 1.4.7. Obras de urbanización
- Art. 1.4.8. Registro de Cargas reales y Limitaciones de la Propiedad
- Art. 1.4.9. Registro de Solares y Edificios Ruinosos
- Art. 1.4.10. Registro de Estado de la Edificación
- Art. 1.4.11. Registro de Transferencias de Aprovechamiento

CAPÍTULO 5. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

- Art. 1.5.1. Servidumbres
- Art. 1.5.2. Servidumbre de Carreteras
- Art. 1.5.3. Servidumbre de pasillos eléctricos
- Art. 1.5.4. Protección del dominio público marítimo terrestre
- Art. 1.5.5. Servidumbre de Infraestructuras Básicas
- Art. 1.5.6. Servidumbre de depuradoras
- Art. 1.5.7. Servidumbre ferroviaria
- Art. 1.5.8. Servidumbre acústica
- Art. 1.5.9. Servidumbre Aeronáutica
- Art.1.5.10. Protección de los Espacios Naturales

TÍTULO 2.**CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN****Art. 2.0. Determinaciones Generales****CAPÍTULO 1. CONDICIONES TIPOLÓGICAS**

- Art. 2.1.1. Referencias a Tipos Edificatorios
- Art. 2.1.2. Tipos de Obras
- Art. 2.1.3. Obras en Edificios Existentes
- Art. 2.1.4. Obras de Demolición
- Art. 2.1.5. Obras de Nueva Edificación
- Art. 2.1.6. Parcela
- Art. 2.1.7. Linderos y Superficie Neta de Parcela
- Art. 2.1.8. Adosamiento a Linderos
- Art. 2.1.9. Parcela Mínima
- Art. 2.1.10. Parcela Edificable
- Art. 2.1.11. Alineaciones y Rasantes
- Art. 2.1.12. Límites de la Edificación
- Art. 2.1.13. Posición y Forma del Edificio
- Art. 2.1.14. Superficie Ocupada
- Art. 2.1.15. Espacio de Parcela Libre de Edificación
- Art. 2.1.16. Superficie Útil
- Art. 2.1.17. Superficie Edificada
- Art. 2.1.18. Superficie Edificable
- Art. 2.1.19. Planta
- Art. 2.1.20. Altura de la Edificación
- Art. 2.1.21. Alturas de Plantas

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE CALIDAD DE UTILIZACIÓN

- Art. 2.2.1. Plaza. Local y Vivienda
- Art. 2.2.2. Plaza Exterior
- Art. 2.2.3. Ventilación e Iluminación
- Art. 2.2.4. Local y Vivienda Exterior
- Art. 2.2.5. Condición de Habitable
- Art. 2.2.6. Tipos de Patio
- Art. 2.2.7. Anchura y Altura de Patios
- Art. 2.2.8. Patios de Parcela Cerrados
- Art. 2.2.9. Patios de Parcela Abiertos
- Art. 2.2.10. Patios de Manzana
- Art. 2.2.11. Patios Ingleses
- Art. 2.2.12. Patio Principal
- Art. 2.2.13. Patios Mancomunados
- Art. 2.2.14. Tratamiento de Patios
- Art. 2.2.15. Acceso a Cubiertas y Patios
- Art. 2.2.16. Espacios libres de Parcela de Acceso Público
- Art. 2.2.17. Condiciones de Acceso a Edificios
- Art. 2.2.18. Ventilación e Iluminación de Escaleras
- Art. 2.2.19. Ascensores
- Art. 2.2.20. Instalación de sensores con ocupación de dominio público
- Art. 2.2.21. Señalización
- Art. 2.2.22. Prevención de Incendios
- Art. 2.2.23. Prevención de las Caidas
- Art. 2.2.24. Evacuación de Aguas Pluviales
- Art. 2.2.25. Evacuación de Aguas Residuales
- Art. 2.2.26. Evacuación de Humos
- Art. 2.2.27. Evacuación de Residuos Sólidos
- Art. 2.2.28. Dotación de Agua

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

- Art. 3.4.5. Definición y Categorías
- Art. 3.4.6. Condiciones de Implantación
- Art. 3.4.7. Condiciones Constructivas
- Art. 3.4.8. Condiciones de Habitabilidad
- Art. 3.4.9. Transformación de Usos
- Art. 3.4.10. Compatibilidad de Usos

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

- Art. 3.4.11. Definición y categorías
- Art. 3.4.12. Condiciones de Implantación del Uso de Servicios Terciarios
- Art. 3.4.13. Condiciones Tipológicas
- Art. 3.4.14. Condiciones Particulares de Implantación del Terciario Recreativo
- Art. 3.4.15. Condiciones de Habitabilidad del Uso de Oficinas
- Art. 3.4.16. Condiciones de Habitabilidad del Uso de Terciario Recreativo
- Art. 3.4.17. Transformación de Usos
- Art. 3.4.18. Compatibilidad de Usos

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES USO COMERCIAL

- Art. 3.4.19. Definición y Categorías
- Art. 3.4.20. Condiciones de Implantación
- Art. 3.4.21. Condiciones Tipológicas
- Art. 3.4.22. Condiciones de Habitabilidad
- Art. 3.4.23. Agrupaciones Comerciales
- Art. 3.4.24. Transformación de Soportales en Locales Comerciales
- Art. 3.4.25. Transformación de Usos
- Art. 3.4.26. Compatibilidad de Usos

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE HOSPEDAJE

- Art. 3.4.27. Definición
- Art. 3.4.28. Condiciones de Habitabilidad
- Art. 3.4.29. Condiciones Tipológicas de los Establecimientos Hoteleros en parcelas calificadas
- Art. 3.4.30. Condiciones Tipológicas de los Establecimientos Hoteleros en Zonas Residenciales
- Art. 3.4.31. Transformación de Usos
- Art. 3.4.32. Compatibilidad de Usos

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

- Art. 3.5.1. Definición y Categorías
- Art. 3.5.2. Condiciones Particulares de las Playas
- Art. 3.5.3. Parques Urbanos
- Art. 3.5.4. Jardines
- Art. 3.5.5. Espacios Libres
- Art. 3.5.6. Pérgolas
- Art. 3.5.7. Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO .63

- Art. 3.6.1. Definición y Clases
- Art. 3.6.2. Uso preferente y alternativo
- Art. 3.6.3. Derecho de tanteo y retracto

TÍTULO 3.

REGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Art. 3.1.1. Regulación de los Usos
- Art. 3.1.2. Clasificación de los Usos
- Art. 3.1.3. Clasificación de los Usos Según su Naturaleza
- Art. 3.1.4. Clasificación de los Usos Según su Grado de Pomerorización
- Art. 3.1.5. Clasificación de los Usos Según su Propiedad
- Art. 3.1.6. Clasificación de los Usos Según su Utilización
- Art. 3.1.7. Clasificación de los Usos Según su Permanencia
- Art. 3.1.8. Clasificación de los Usos Según el Destino Urbanístico del Suelo
- Art. 3.1.9. Clasificación de los Usos por su Incidencia en el Aprovechamiento
- Art. 3.1.10. Clasificación de los Usos Según su Interrelación
- Art. 3.1.11. Clasificación de los Usos Según su Presencia en el Edificio
- Art. 3.1.12. Clasificación de los Usos Según su Incidencia Ambiental
- Art. 3.1.13. Situación de los Usos
- Art. 3.1.14. Usos en un Mismo Edificio
- Art. 3.1.15. Regulación de la Compatibilidad de Usos
- Art. 3.1.16. Transformación de Usos
- Art. 3.1.17. Condiciones de Acceso para Edificios o Locales de Concurrencia Pública
- Art. 3.1.18. Concreción del carácter de espacio público

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL Y AL SECTOR PRIMARIO

- Art. 3.2.1. Actividades Salineras
- Art. 3.2.2. Actividades Acuicola
- Art. 3.2.3. Actividades Agrícolas
- Art. 3.2.4. Mantenimiento y Mejora del Medio Natural o Cultural
- Art. 3.2.5. Condiciones de Implantación

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Art. 3.3.1. Definición y Clases
- Art. 3.3.2. Aplicación
- Art. 3.3.3. Vivienda Exterior
- Art. 3.3.4. Vivienda Mínima
- Art. 3.3.5. Condiciones de Distribución
- Art. 3.3.6. Condiciones de Habitabilidad
- Art. 3.3.7. Elementos de Uso Comunitario Accesibles
- Art. 3.3.8. Accesos en Edificios de Vivienda Colectiva
- Art. 3.3.9. Actividades Anexas a la Vivienda
- Art. 3.3.10. Transformación del Uso Residencial

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Art. 3.4.1. Definición y Clases
- Art. 3.4.2. Condiciones de Implantación
- Art. 3.4.3. Edificios de Uso Múltiple
- Art. 3.4.4. Condiciones de Edificación

- Art. 2.2.29. Energía Eléctrica
- Art. 2.2.30. Energías Renovables
- Art. 2.2.31. Adecuación climática
- Art. 2.2.32. Comunicaciones
- Art. 2.2.33. Instalaciones de Climatización
- Art. 2.2.34. Aislamiento y Estanqueidad
- Art. 2.2.35. Instalaciones de Suministros en Fachadas

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESTÉTICAS

- Art. 2.3.1. Composición Arquitectónica
- Art. 2.3.2. Tratamiento de Fachadas
- Art. 2.3.3. Modificación de Fachadas
- Art. 2.3.4. Soportales y pasadizos
- Art. 2.3.5. Salientes Admisibles
- Art. 2.3.6. Tendederos
- Art. 2.3.7. Instalaciones
- Art. 2.3.8. Portales y casapuestas
- Art. 2.3.9. Publicidad Exterior
- Art. 2.3.10. Protección del Arbolado y Plantaciones
- Art. 2.3.11. Cerramientos

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES PARTICULARES USO DOTACIONAL

Art. 3.6.4. Categorías
 Art. 3.6.5. Alcance de la Calificación
 Art. 3.6.6. Condiciones de Implantación
 Art. 3.6.7. Condiciones Tipológicas
 Art. 3.6.8. Condiciones de Habitabilidad
 Art. 3.6.9. Residencias Comunitarias
 Art. 3.6.10. Condiciones Particulares del uso Deportivo
 Art. 3.6.11. Transformación de Usos
 Art. 3.6.12. Compatibilidad de Usos

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DEL USO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Art. 3.6.13. Definición
 Art. 3.6.14. Condiciones de Implantación
 Art. 3.6.15. Condiciones Tipológicas
 Art. 3.6.16. Condiciones de Habitabilidad
 Art. 3.6.17. Transformación de Usos
 Art. 3.6.18. Compatibilidad de Usos

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Art. 3.6.19. Definición
 Art. 3.6.20. Condiciones de Implantación
 Art. 3.6.21. Condiciones Tipológicas
 Art. 3.6.22. Condiciones de Habitabilidad
 Art. 3.6.23. Elementos e Instalaciones de Telecomunicación
 Art. 3.6.24. Instalaciones Eléctricas
 Art. 3.6.25. Servidumbres
 Art. 3.6.26. Compatibilidad y Transformación de Usos

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS DE LA DEFENSA

Art. 3.6.27. Definición
 Art. 3.6.28. Condiciones de Implantación
 Art. 3.6.29. Condiciones Tipológicas
 Art. 3.6.30. Condiciones de Habitabilidad
 Art. 3.6.31. Compatibilidad y Transformación de Usos

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Art. 3.7.1. Definición y clases

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE RED VIARIA

Art. 3.7.2. Definición y categorías
 Art. 3.7.3. Régimen
 Art. 3.7.4. Condiciones de Diseño
 Art. 3.7.5. Zonas de Tráfico Calmado
 Art. 3.7.6. Calles Particulares
 Art. 3.7.7. Accesos Rodados a Parcelas
 Art. 3.7.8. Espacios Varios
 Art. 3.7.9. Transformación de Usos

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE RED FERROVIARIA

Art. 3.7.10. Definición y Categorías
 Art. 3.7.11. Régimen
 Art. 3.7.12. Condiciones de Uso y Edificación
 Art. 3.7.13. Compatibilidad de Usos

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INSTALACIONES PORTUARIAS

Art. 3.7.14. Definición
 Art. 3.7.15. Régimen
 Art. 3.7.16. Condiciones de Desarrollo

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INSTALACIONES DEL TRANSPORTE

Art. 3.7.17. Definición y Categorías

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO

Art. 3.7.18. Definición
 Art. 3.7.19. Condiciones de Implantación
 Art. 3.7.20. Condiciones Particulares de las Estaciones de Servicio
 Art. 3.7.21. Condiciones Particulares de las Unidades de Suministro
 Art. 3.7.22. Compatibilidad y Transformación de Usos

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE TERMINALES DE TRANSPORTE

Art. 3.7.23. Definición
 Art. 3.7.24. Estaciones
 Art. 3.7.25. Intercambiadores
 Art. 3.7.26. Compatibilidad y Transformación de Usos

SUBSECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 3.7.27. Definición y tipos
 Art. 3.7.28. Dotación de Plazas de Aparcamiento
 Art. 3.7.29. Situaciones Excepcionales
 Art. 3.7.30. Plazas de Aparcamiento
 Art. 3.7.31. Dotación Obligatoria de plazas para automóviles
 Art. 3.7.32. Aparcamiento para vehículos no motorizados
 Art. 3.7.33. Implantación de los Garajes-Aparcamiento Privados
 Art. 3.7.34. Condiciones Particulares de los Garajes-Aparcamiento Privados
 Art. 3.7.35. Condiciones de Implantación de los Aparcamientos Públicos
 Art. 3.7.36. Condiciones Particulares de los Aparcamientos Públicos
 Art. 3.7.37. Condiciones de Transformación del Uso de Aparcamiento
 Art. 3.7.38. Transformación de locales en garaje-aparcamiento familiar

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE RELACIÓN

Art. 3.8.1. Incidencia Ambiental
 Art. 3.8.2. Residuos Sólidos
 Art. 3.8.3. Vertidos Líquidos
 Art. 3.8.4. Vertidos Gaseosos
 Art. 3.8.5. Contaminación Acústica y Vibratoria
 Art. 3.8.6. Protección Contra Incendios
 Art. 3.8.7. Movimiento de tierras y residuos inertes
 Art. 3.8.8. Reducción del consumo de agua para riego

TÍTULO 4.**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO****CAPÍTULO 1. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN**

Art. 4.1.1. Protección del Patrimonio Histórico
 Art. 4.1.2. Sistema de Catálogos
 Art. 4.1.3. Grados de protección
 Art. 4.1.4. Identificación de los Bienes Protegidos
 Art. 4.1.5. Estructura de la Regulación
 Art. 4.1.6. Conservación del Patrimonio Histórico
 Art. 4.1.7. Adecuación a las Condiciones Estéticas
 Art. 4.1.8. Comisión Municipal del Patrimonio
 Art. 4.1.9. Consulta Previa
 Art. 4.1.10. Actuaciones de Emergencia
 Art. 4.1.11. Inspección de las Intervenciones
 Art. 4.1.12. Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía
 Art. 4.1.13. Instalaciones provisionales en el ámbito del Conjunto Histórico

CAPÍTULO 2. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**SECCIÓN PRIMERA. SUBCATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS****SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES**

Art. 4.2.1. Apartados
 Art. 4.2.2. Contenido de las Fichas Individualizadas
 Art. 4.2.3. Protección de la Parcela
 Art. 4.2.4. Condiciones Especiales de los Usos
 Art. 4.2.5. Sustitución de Edificios Ruinosos
 Art. 4.2.6. Condiciones Generales de las Obras en Edificios Catalogados
 Art. 4.2.7. Obras admisibles en el grado 0. Edificios monumentales
 Art. 4.2.8. Condiciones generales de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales
 Art. 4.2.9. Obras admisibles en el Grado1: Edificios Singulares
 Art. 4.2.10. Condiciones de las Obras en el Grado 1: Edificios Singulares
 Art. 4.2.11. Obras admisibles en el Grado 2: Edificios de interés preferente
 Art. 4.2.12. Condiciones de las Obras en el Grado 2: Edificios Interés Preferente
 Art. 4.2.13. Obras Admisibles en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental
 Art. 4.2.14. Condiciones de las Obras en el Grado 3: Edificios Interés Ambiental

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE ARQUITECTURA RESIDENCIAL HISTÓRICA

Art. 4.2.15. Obras excepcionales en el Grado 0. Edificios Monumentales
 Art. 4.2.16. Condiciones particulares de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales
 Art. 4.2.17. Obras excepcionales en el Grado1: Edificios Singulares
 Art. 4.2.18. Condiciones particulares de las obras en el Grado 1: Edificios Singulares
 Art. 4.2.19. Obras excepcionales en el Grado 2: Edificios de interés preferente
 Art. 4.2.20. Condiciones particulares de las obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente
 Art. 4.2.21. Tratamiento de las Plantas Bajas en el Grado 2
 Art. 4.2.22. Obras excepcionales en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental
 Art. 4.2.23. Condiciones particulares de las obras en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental
 Art. 4.2.24. Condiciones estéticas en Edificios del Grado 3: Interés Ambiental
 Art. 4.2.25. Condiciones para la implantación de ascensores en edificación catalogada

Art. 4.2.26. Condiciones estéticas complementarias en la categoría de Arquitectura Residencial Histórica	SUBSECCIÓN SEXTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE EDIFICIOS DE ARQUITECTURA RELIGIOSA	CAPÍTULO 3. CATÁLOGO DE ELEMENTOS
Art. 4.2.27. Condiciones de uso de los edificios de la categoría de Arquitectura Residencial Histórica	Art. 4.2.54. Obras excepcionales en el grado 0. Edificios monumentales	SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES
	Art. 4.2.55. Condiciones particulares de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales	Art. 4.3.1. Apartados
	Art. 4.2.56. Obras excepcionales en el Grado 1. Edificios Singulares	Art. 4.3.2. Intervención en Elementos Protegidos
	Art. 4.2.57. Condiciones particulares de las obras en el Grado 1. Edificios Singulares	Art. 4.3.3. Protección caudelar de aljibes y pozos
	Art. 4.2.58. Obras excepcionales en el Grado 2. Edificios de interés preferente	SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS
	Art. 4.2.59. Condiciones particulares de las obras en el Grado 2. Edificios de Interés Preferente	Art. 4.3.4. Intervenciones en Elementos Arquitectónicos
	Art. 4.2.60. Condiciones particulares de las obras en el Grado 3. Edificios de Interés Ambiental	Art. 4.3.5. Intervenciones en Elementos Urbanos
	Art. 4.2.61. Condiciones de uso en los Edificios del Catálogo de Arquitectura Religiosa	Art. 4.3.6. Intervenciones en Elementos Vegetales
	SECCION SEGUNDA. SUBCATÁLOGO ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS	CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ETNOLÓGICO
	SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES	Art. 4.4.1. Apartados
	Art. 4.2.62. Apartados	Art. 4.4.2. Protección individualizada de elementos
	Art. 4.2.63. Contenido de las Fichas Individualizadas	Art. 4.4.3. Protección conjunta de ámbitos
	Art. 4.2.64. Intervenciones admisibles grado 0: Espacios libres monumentales	Art. 4.4.4. Intervenciones admisibles en el grado 0: Protección etnográfica monumental
	Art. 4.2.65. Intervenciones admisibles en el grado 1: Espacios libres singulares	Art. 4.4.5. Intervenciones admisibles grado 1: Protección etnográfica singular preferente
	Art. 4.2.66. Intervenciones admisibles en el grado 2: Espacios libres de interés preferente	Art. 4.4.6. Intervenciones admisibles en el grado 2: Protección etnográfica preferente
	Art. 4.2.67. Actuaciones excepcionales	Art. 4.4.7. Traslado de elementos protegidos
	Art. 4.2.68. Condiciones obras en el grado 0: Espacios Libres Monumentales	Art. 4.4.8. Conservación de la memoria
	Art. 4.2.69. Condiciones de las obras en el grado 1: Espacios Libres Singulares	Art. 4.4.9. Intervenciones en ámbitos protegidos
	Art. 4.2.70. Régimen de las obras en el grado 2: Espacios Libres de Interés Preferente	Art. 4.4.10. Régimen de usos
	SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE PARQUES Y JARDINES	CAPÍTULO 5. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
	Art. 4.2.71. Condiciones particulares de las intervenciones	SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES
	Art. 4.2.72. Régimen de usos	Art.4.5.1. Estructura de la protección arqueológica
	SUBSECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES	Art. 4.5.2. Zonificación y cauteles arqueológicas
	Art. 4.2.73. Condiciones particulares de las intervenciones	Art. 4.5.3. Intervenciones arqueológicas
	Art. 4.2.74. Régimen de usos	Art.4.5.4. Efectos de la Protección Arqueológica Cautelar
	SUBSECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES	Art. 4.5.5. Hallazgos casuales
	Art. 4.2.75. Condiciones particulares de las intervenciones	Art. 4.5.6. Conservación del patrimonio arqueológico hallado
	Art. 4.2.76. Régimen de usos	SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA CAUTELAR
	SECCIÓN TERCERA. SUBCATÁLOGO DE ÁMBITOS PROTEGIDOS COMO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	Art. 4.5.7 Grados de cautela para el patrimonio arqueológico subyacente
	SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES	Art. 4.5.8. Grado 0 o máximo
	Art. 4.2.77. Apartados	Art. 4.5.9. Grado 1 o intensivo
	Art. 4.2.78. Contenido de las fichas	Art. 4.5.10. Grado 2 o parcial
	SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS	Art. 4.5.11. Grado 3 o mínimo
	Art. 4.2.79. Intervenciones en los ámbitos arquitectónicos protegidos	Art. 4.5.12. Cautelas arqueológicas para el viario
	Art. 4.2.80. Intervenciones en los ámbitos urbanos protegidos	Art. 4.5.13. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes
		Art. 4.5.14. Modalidades de conservación
		SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS Y ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS
		Art. 4.5.15. Apartados
		Art. 4.5.16. Elementos arqueológicos
		Art. 4.5.17. Ámbitos arqueológicos

**TÍTULO 5.
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 5.1.1. Categorías y Zonas de Protección
- Art. 5.1.2. Modificaciones del Parcelario
- Art. 5.1.3. Condiciones Generales del Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística
- Art. 5.1.4. Condiciones Particulares de la Zona de Protección del Parque Natural de la Bahía de Cádiz
- Art. 5.1.5. Condiciones particulares de la zona de Protección de Playas
- Art. 5.1.6. Condiciones Particulares de la Zona de Protección de Instalaciones Especiales

**TÍTULO 6.
RÉGIMEN Y GESTION DE LOS SISTEMAS GENERALES**

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Art. 6.1.1. Delimitación
- Art. 6.1.2. Titularidad
- Art. 6.1.3. Programación y Ejecución de los Sistemas Generales

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE ZONA DE LA ZONA FRANCA FISCAL

- Art. 6.2.1. Ordenación pormenorizada
- Art. 6.2.2. Ámbito y características
- Art. 6.2.3. Modificaciones del parcelario en grado 1
- Art. 6.2.4. Condiciones tipológicas para el grado 1
- Art. 6.2.5. Modificación de las condiciones tipológicas grado 1
- Art. 6.2.6. Edificios de uso compartido
- Art. 6.2.7. Seguridad frente a incendios
- Art. 6.2.8. Usos compatibles en grado 1
- Art. 6.2.9. Uso complementario de garaje-aparcamiento
- Art. 6.2.10. Punto Limpio

**TÍTULO 7.
RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO**

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

- Art. 7.1.1. Regulación del Suelo Urbano
- Art. 7.1.2. Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano
- Art. 7.1.3. Áreas de Planeamiento de Desarrollo
- Art. 7.1.4. Áreas de Planeamiento Incorporado
- Art. 7.1.5. Áreas de Reforma Interior
- Art. 7.1.6. Alteración de las determinaciones de las fichas de Áreas de Reforma Interior
- Art. 7.1.7. Áreas de Incremento de Aprovechamiento
- Art. 7.1.8. Áreas de Reparto
- Art. 7.1.9. Unidades de Ejecución
- Art. 7.1.10. Consolidación de las Cesiones de Aprovechamiento
- Art. 7.1.11. Áreas de Tanteo y Retracto
- Art. 7.1.12. Normalización de Fincas

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE ZONA DEL CASCO HISTÓRICO

- Art. 7.2.1. Ámbito y Características
- Art. 7.2.2. Obras Admitidas
- Art. 7.2.3. Modificación del Parcelario
- Art. 7.2.4. Condiciones para Actuación Parcial o Sucesiva en Edif. Existentes
- Art. 7.2.5. Condiciones para las Obras de Demolición
- Art. 7.2.6. Condiciones para las Obras de Sustitución y Nueva Edificación
- Art. 7.2.7. Condiciones para las Obras de Ampliación
- Art. 7.2.8. Patios de Parcela
- Art. 7.2.9. Condiciones Estéticas
- Art. 7.2.10. Usos Compatibles
- Art. 7.2.11. Usos Complementarios
- Art. 7.2.12. Usos autorizables
- Art. 7.2.13. Usos Alternativos

CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE ZONA DEL ENSANCHE MODERNO

- Art. 7.3.1. Ámbito y Características
- Art. 7.3.2. Obras Admitidas
- Art. 7.3.3. Modificación del parcelario
- Art. 7.3.4. Condiciones para las Obras de Nueva Planta
- Art. 7.3.5. Condiciones para las obras de sustitución
- Art. 7.3.6. Ocupación de patios de manzana
- Art. 7.3.7. Ocupación de patios de parcela
- Art. 7.3.8. Espacios libres de parcela
- Art. 7.3.9. Usos compatibles
- Art. 7.3.10. Usos complementarios
- Art. 7.3.11. Usos alternativos

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE ZONA DE LA CIUDAD JARDÍN

- Art. 7.4.1. Ámbito y características
- Art. 7.4.2. Obras admitidas
- Art. 7.4.3. Modificaciones del parcelario
- Art. 7.4.4. Condiciones para las obras de nueva planta
- Art. 7.4.5. Condiciones para las obras de sustitución
- Art. 7.4.6. Alteración de las condiciones tipológicas
- Art. 7.4.7. Usos compatibles
- Art. 7.4.8. Usos complementarios
- Art. 7.4.9. Usos alternativos

CAPÍTULO 5. ORDENANZA DE ZONA DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL

- Art. 7.5.1. Ámbito y características
- Art. 7.5.2. Grados de Ordenanza
- Art. 7.5.3.
- Art. 7.5.4. Modificaciones del parcelario en grado 2
- Art. 7.5.5. Modificaciones del parcelario en grado 3
- Art. 7.5.6. Modificaciones del parcelario en grado 4
- Art. 7.5.7. Modificaciones del parcelario en grado 5
- Art. 7.5.8. Modificaciones del parcelario en grado 6
- Art. 7.5.9.
- Art. 7.5.10.
- Art. 7.5.11. Condiciones tipológicas para el grado 2
- Art. 7.5.12. Condiciones tipológicas para los grados 3 y 4
- Art. 7.5.13. Modificación de las condiciones tipológicas para los grados 3 y 4
- Art. 7.5.14. Condiciones tipológicas para el grado 5
- Art. 7.5.15. Modificación de las condiciones tipológicas para el grado 5
- Art. 7.5.16. Condiciones tipológicas para el grado 6
- Art. 7.5.17. Edificios de uso compartido
- Art. 7.5.18. Seguridad frente a incendios
- Art. 7.5.19.
- Art. 7.5.20. Usos compatibles en grado 2
- Art. 7.5.21. Usos compatibles en grado 3
- Art. 7.5.22. Usos compatibles en grado 4
- Art. 7.5.23. Usos compatibles en grado 5
- Art. 7.5.24. Usos compatibles en grado 6
- Art. 7.5.25. Uso complementario de garaje-aparcamiento
- Art. 7.5.26. Punto limpio

CAPÍTULO 6. ORDENANZA DE EJES COMERCIALES

- Art. 7.6.1. Ámbito y características
- Art. 7.6.2. Compatibilidad de usos

CAPÍTULO 7. ORDENANZA DE REMODELACIÓN

- Art. 7.7.1. Ámbito y características
- Art. 7.7.2. Polígonos remodelables
- Art. 7.7.3. Grados de la ordenanza
- Art. 7.7.4. Desarrollo del Plan General
- Art. 7.7.5. Condiciones para el grado 1
- Art. 7.7.6. Condiciones para el grado 2

DISPOSICIONES ADICIONALES

- Primera:
- Segunda:
- Tercera:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Primera:
- Segunda:
- Tercera:
- Cuarta:
- Quinta:
- Sexta:
- Séptima:
- Octava:
- Novena:
- Décima:
- Undécima:
- Duodécima:

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

- Única:

TÍTULO 1. REGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.1. Naturaleza del Plan

1. La presente Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Cádiz se redacta de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las Leyes 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y 7/2006 de modificación de la Ley 7/2002, y en el TRLS, RD legislativo 2/2008 de 20 de junio.
2. El ámbito del Plan General es coincidente con el término municipal de Cádiz.
3. El Plan tiene el carácter, naturaleza y alcance otorgados por la legislación urbanística a los Planes Generales de Ordenación Urbanística y, en consecuencia, define la ordenación integral del municipio, así como los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio, clasifica el suelo estableciendo el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, delimitando los derechos y deberes urbanísticos inherentes al legítimo ejercicio de la propiedad inmobiliaria, el uso y el aprovechamiento de terrenos y edificaciones.
4. El Plan General, en virtud de las determinaciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, posee naturaleza jurídica reglamentaria para completar y concretar el estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria.

Art. 1.1.2. Finalidad Básica

El objetivo básico del Plan General es conseguir una adecuada ordenación de usos y actividades sobre el territorio, procurando el desarrollo sostenible y el mejor equilibrio entre las necesidades sociales, la conservación del entorno y del patrimonio edificado y los derechos de los ciudadanos. La consecución del objetivo básico del planeamiento municipal conlleva la solidaridad de beneficios y cargas entre los intervinientes en la ejecución del planeamiento y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Art. 1.1.3. Vigencia y Efectos

1. El Plan General entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía en la forma prevista en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y transcurrido el plazo de quince días hábiles.
2. La entrada en vigor del Plan General conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones, en los términos previstos en la Disposición Derogatoria de estas NN.UU.
3. De conformidad con el artículo 35.1 de la Ley 7/2002 el Plan General tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su eventual modificación o revisión parcial. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.
4. El Ayuntamiento comprobará cada dos años el cumplimiento de la ejecución del Plan, ajustando las determinaciones de programación y la prioridad de ejecución de las acciones previstas.

Art. 1.1.4. Documentación del Plan

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria
- b) Planos
- c) Normas Urbanísticas
- d) Catálogo
- e) Zonificación Acústica

2. El conjunto de los documentos forma una unidad coherente, cuyo contenido deberá aplicarse persiguiendo la mejor consecución de los objetivos del Plan en la realidad social del momento en que se apliquen.

Art. 1.1.5. Contenido de los documentos

1. La MEMORIA es el instrumento básico para la descripción del marco en que se inscribe la propuesta del Plan y para la exposición de sus objetivos y determinaciones de ordenación.

Consta de las siguientes partes:

- a) Memoria General, documento introductorio del Plan, que explica la conveniencia y la oportunidad de su redacción, el contenido del documento, la metodología seguida, los aspectos normativos y las afecciones urbanísticas, así como los principios y objetivos generales del Plan.
 - b) Memoria de Información, que recoge la descripción, valoración y diagnóstico del territorio y de la problemática urbanística. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento.
 - c) Memoria de participación, que recoge las sugerencias o alegaciones presentadas durante el proceso de participación ciudadana, así como la consideración de las mismas. Carece de contenido vinculante.
 - d) Memoria de Ordenación, que contiene la descripción del enfoque y carácter del Plan, de sus objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación. Recoge asimismo las fórmulas de gestión, y los mecanismos para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios. Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, permitiendo la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones, y ayudando a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan, sea permisible. Dentro de la memoria de ordenación se incluye la Programación y evaluación de los recursos financieros, donde se expone el orden previsto para el desarrollo y ejecución del Plan, tanto en el tiempo como en el espacio, y se expresa la asignación de inversiones.
- La Memoria de Ordenación tiene como anexo el Programa de Actuación, compuesto por los ficheros por Sectores y de Acciones por Anualidades.
- Los contenidos de los ficheros de acciones tienen carácter normativo.

2. Los PLANOS son el soporte gráfico del contenido de la Memoria y del resto de determinaciones del Plan. Contienen la leyenda adecuada para permitir su lectura directa.
- Se distinguen dos tipologías básicas de planos:
- Planos de Información
 - Planos de Ordenación
3. Las NORMAS URBANÍSTICAS constituyen el cuerpo normativo principal de la ordenación del territorio municipal, prevaleciendo sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en las mismas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado, y en el autonómico de la Junta de Andalucía. Las Normas Urbanísticas se completan con los siguientes Anexos:
- Fichero de ámbitos de planeamiento:
 - Fichero de áreas de planeamiento de desarrollo.
 - Fichero de áreas de reforma interior.
 - Fichero de áreas de incremento de aprovechamiento.
 - Fichero de ámbitos de gestión y ejecución:
 - Fichero de áreas de reparto.
 - Fichero de unidades de ejecución.
 - Fichero de acciones puntuales.
 - Fichero de acciones de urbanización.
 - Fichero de zonas de regulación de usos en planta baja.
4. El CATÁLOGO general de bienes protegidos contiene las determinaciones relativas a la protección del patrimonio arquitectónico, etnológico y arqueológico del municipio, y establece los regímenes específicos de actuación. El Catálogo general se estructura en cuatro catálogos específicos según los valores del bien a proteger:
- Catálogo de patrimonio arquitectónico.
 - Catálogo de elementos.
 - Catálogo de patrimonio etnológico.
 - Catálogo de patrimonio arqueológico.
5. LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA del Plan es el estudio técnico que delimita las distintas áreas de sensibilidad acústica.

Art. 1.1.6. Interpretación del Plan

- La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía y las funciones del Poder Judicial.
- La interpretación del Plan y los supuestos de conflictos entre documentos se resolverán interpretando cada documento en función de su contenido, con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria, tomando en cuenta la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- Para la resolución de dudas en la interpretación o de contradicciones entre los distintos documentos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Art. 1.1.7. Carácter de las Determinaciones

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

- El texto de la normativa prevalecerá sobre la documentación gráfica, con excepción de aquellos supuestos en que la interpretación de la documentación gráfica coincida con la que se deriva de la Memoria, en cuyo caso prevalecerá dicha interpretación respecto de la derivada de la Normativa.
- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- En caso de discrepancias entre documentos gráficos primará el plano de mayor sobre el de menor escala, salvo que de los textos se desprendiera una interpretación contraria.
- En los planos las referencias gráficas a elementos firmes, o edificios preexistentes prevalecen respecto a símbolos o números.
- Cada uno de los documentos del Plan prima sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos expuestos en el artículo anterior.
- Los datos numéricos contenidos en las Normas Urbanísticas y en los ficheros que las acompañan priman sobre el texto.

g) Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán estos últimos.

h) Si existiese contradicción entre medición sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.

- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas requerirá un informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La interpretación se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria. En la interpretación del Plan prevalecerán los criterios más favorables a la conservación del patrimonio protegido, a la mejor salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la obtención de mayores espacios libres, al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos y a la defensa del interés más general de la colectividad.

Art. 1.1.8. Innovación del Plan General

1. Con arreglo al contenido del artículo 36.1. de la Ley 7/2002, el Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o modificación.
2. Cumplidos ocho años de vigencia, el Ayuntamiento verificará si es precisa la revisión del Plan, la cual deberá producirse siempre que se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cambios en la legislación urbanística que hagan obligada o conveniente la revisión.
 - b) Aprobación de un Plan Territorial de superior jerarquía que afecte al municipio de Cádiz o a la Bahía, y cuyas determinaciones impliquen la necesidad o conveniencia de revisar totalmente el planeamiento municipal.
 - c) Circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidiendo sustancialmente sobre las previsiones relativas a vivienda o a los niveles de dotación urbanística no sean subsanables mediante la actualización de la programación y cuya entidad exceda la mera modificación del Plan General.
 - d) Aparición de nuevos objetivos o necesidades cuya resolución afecte de forma global a la estructura general y orgánica del territorio.
3. Se considera revisión parcial la alteración sustancial de las determinaciones de ordenación estructurales para una parte del territorio, de un conjunto homogéneo de determinaciones o de ambas cosas. A estos efectos:
 - a) Se considerará alteración sustancial la descatalogación de ámbitos de protección conjunta del Catálogo o de aquellos bienes en que así lo indique la correspondiente ficha individualizada.
 - b) No se considerará alteración sustancial, estando sometida al trámite de modificación del Plan, la descatalogación individualizada de bienes incluidos en los distintos Catálogos del Plan.
 - c) No se considerará alteración sustancial los ajustes de menor entidad en la adscripción de terrenos a las distintas clases o categorías de suelo o a sistemas generales.

- d) No se considerará alteración sustancial la implantación de actividades o infraestructuras de utilidad pública no previstas en la normativa de la correspondiente clase o categoría de suelo.
4. Se entenderá por modificación toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General no contemplada en apartados anteriores de este artículo, así como la alteración sustancial de los elementos de ordenación pormenorizada preceptiva.
5. No cabrá formular revisiones parciales cuyo contenido, agregado a otras innovaciones, afecte a la concepción global de la ordenación contemplada en el Plan.
6. No cabrá formular modificaciones cuyo contenido, agregada al de otras, altere de forma sustancial o generalizada el modelo territorial o las determinaciones básicas del Plan.
7. Las futuras innovaciones del Plan respetarán el estándar de 7,60 m² de incremento del sistema general de espacios libres por cada habitante en que se incremente la población prevista, aplicándose de conformidad con los artículos 10 y 36 de la L.O.U.A.

Art. 1.1.9. Alteración del Plan General

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

CAPITULO 2. DIVISIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1. Régimen Urbanístico del Suelo

El Plan General establece los regímenes urbanísticos del suelo y de la propiedad mediante:

- a) La clasificación del suelo del término municipal en clases, en las que se distinguen las correspondientes categorías, con la excepción de los suelos de la zona de Servicio Terrestre Portuaria, el Recinto Fiscal de la Zona Franca, la Base Naval de Puntales, el Castillo de San Sebastián y el Balneario de la Palma, por su propia condición de suelos de dominio público y sistema general de carácter o interés supramunicipal o singular.
- b) La clasificación del suelo, estableciendo usos e intensidades de utilización.
- c) La determinación de plazos para desarrollo y ejecución del Plan

Art. 1.2.2. Clasificación del Suelo

- 1. El Plan General clasifica el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- a) Suelo no urbanizable: es aquel preservado del proceso de desarrollo urbano por reunir alguna de las características establecidas en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) Suelo urbano: integrado por los suelos en los que concurren alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 45.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- 2. Se excluyen de la clasificación de suelo los terrenos destinados a sistemas generales de carácter supramunicipal o singular, sin perjuicio de su adscripción a una clase de suelo a los efectos de su valoración y obtención.
- 3. En suelo no urbanizable el Plan General distingue como única categoría la de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- 4. En suelo urbano el Plan General establece dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que están ya urbanizados, tienen la condición de solar y que no

precisan de reforma interior o renovación de la urbanización, ni pertenecen a áreas a las que el Plan atribuye un aprovechamiento objetivo notablemente superior al existente.

- b) Suelo urbano no consolidado, integrado por los suelos que forman parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan General atribuye un aprovechamiento superior al existente, cuya consolidación requiere el incremento o mejora de los servicios públicos o de la urbanización existente; o que carecen de urbanización consolidada por:

- No contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o tener estos una proporción o características inadecuadas para servir a la edificación existente o futura que ha de soportar.
- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones,

Art. 1.2.3. Calificación del Suelo

- 1. Mediante la calificación el Plan General establece la asignación zonal de los usos urbanísticos, regulando su régimen con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para el suelo urbano.

- 2. Son usos cualificados aquellos que directamente corresponden a las calificaciones asignadas por el Plan General a una determinada área del territorio. Los usos cualificados considerados son:

- a) Usos vinculados al medio natural y al sector primario.
- b) Residencial.
- c) Actividades económicas.
- d) Zona Franca Fiscal.
- e) Espacios libres y zonas verdes.
- f) Equipamiento.
- g) Transporte y comunicaciones

Art. 1.2.4. Regulación Urbanística

1. El Plan General estructura la regulación urbanística en función de las clases y categorías del suelo del siguiente modo:
 - a) En suelo no urbanizable especialmente protegido estableciendo la regulación propia de cada zona de protección en función de los usos admisibles en la misma.
 - b) En suelo urbano consolidado mediante ordenanzas de zona que corresponden a situaciones diferenciadas según el proceso de formación histórica de la ciudad, el uso cualificado, la morfología o tipología edificatoria, su distinta intensidad de utilización u otras características urbanísticas.
 - c) En suelo urbano no consolidado estableciendo las condiciones de uso, aprovechamiento, gestión y ejecución y, en su caso, para el planeamiento de desarrollo.
 - d) En suelo de sistemas generales definiendo el uso cualificado al que se adscribe el suelo y que caracteriza su función en la estructura urbana. En el sistema general de la Zona Franca Fiscal se complementa con la asignación de ordenanzas de zona.
2. Con arreglo a esta estructura de regulación urbanística el Plan:
 - a) Detalla la ordenación y normativa de aplicación para el suelo urbano consolidado y el sistema general de la Zona Franca Fiscal, con precisión suficiente para solicitar licencia de obras, salvo que el derecho a edificar no pueda consolidarse por existir obligaciones o cargas sin cumplimentar.
 - b) Establece los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de ordenarse y desarrollarse el suelo urbano no consolidado perteneciente a unidades de ejecución.
 - c) Enuncia los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de regirse el planeamiento de desarrollo que ajuste o modifique la ordenación del Plan General para las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado o para el suelo de sistemas generales.
 - d) Determina el régimen de protección y utilización del suelo no urbanizable.

- e) Establece el régimen de uso y edificación de los suelos destinados a sistemas generales y locales.
3. La estructura de regulación se complementa con el régimen de protecciones, servidumbres y zonas de afección, establecido en la legislación general y sectorial de aplicación o definido en el propio Plan General.

Art. 1.2.5. División del suelo para su gestión y ejecución

1. El Plan General delimita áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, incluyendo o adscribiendo a las mismas, en su caso, terrenos destinados a sistemas generales. Dichas áreas de reparto garantizan a distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
2. Dentro de las áreas de reparto se delimitan las unidades de ejecución precisas para la ejecución o compleción de la urbanización.
3. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación y objetivos del Plan, y de intervenir en el mercado inmobiliario, se delimitan áreas de tanteo y retracto en que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración actuante. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años desde la entrada en vigor del Plan.

Art. 1.2.6. Aprovechamiento Urbanístico

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
2. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos. En función de la categoría y pertenencia a un área de reparto:
 - a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado incluidos en áreas de reparto es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

- b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado no incluidos en áreas de reparto se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo de su parcela.
- c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento objetivo, salvo que la parcela sea de uso y dominio público.
3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie edificable del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terreno de la misma idéntico aprovechamiento subjetivo.
4. El Plan General establece el aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, calculado dividiendo el aprovechamiento objetivo total expresado en metros cuadrados edificables del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos para su obtención por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
5. El mero establecimiento por el planeamiento del aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente con arreglo a la legislación urbanística y al Plan General.
6. Son condiciones necesarias para la patrimonialización del aprovechamiento:
 - a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que se requieran.
 - b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento que se establezcan para cada unidad de ejecución.
 - c) El cumplimiento, en su caso, de las cargas y obligaciones asumidas por la propiedad en Convenios Urbanísticos.
 - d) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización.
 - e) La sujeción de los predios al destino y determinaciones previstas en el planeamiento.

Art. 1.2.7. Aprovechamiento urbanístico del subsuelo

1. De acuerdo con el contenido del artículo 49.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística e Andalucía, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo está subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Asimismo, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el planeamiento.

2. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

3. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 1.2.8. Coeficientes de Homogeneización

Para la concreción de las unidades de aprovechamiento urbanístico se establecen los correspondientes coeficientes de homogeneización: de uso, tipología y localización, cuyos valores se indican en las fichas de cada una de las áreas de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado.

CAPITULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Art. 1.3.1. Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo

Con arreglo al artículo 48 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones del planeamiento definen la función social de los terrenos delimitando el contenido del derecho de propiedad. Los principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo son los establecidos en el artículo 49 de la citada Ley.

Art. 1.3.2. Deberes de la Propiedad del Suelo

1. En virtud del contenido del artículo 51 de la LOUA, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede este sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes de carácter general:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
- b) Contribuir en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento
- c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso la masa vegetal y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

2. Son deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado:

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a los actos de transformación o uso del suelo y edificación.
- b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Son deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

4. Es deber de los propietarios de suelo no urbanizable de especial protección conservar y mantener los valores naturales que motivan la protección.

5. Son deberes de los propietarios de suelo de sistemas generales:

- a) Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado cederán, obligatoria y gratuitamente, el suelo necesario para la ejecución de los mismos.

- b) Los propietarios formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en en el polígono o unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivo su derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos, en todo caso, a la obligación de abonar la parte proporcional de las obras de urbanización que corresponda a las parcelas que, en su caso, les sean adjudicadas.

Art. 1.3.3. Derechos de la Propiedad del Suelo

1. En virtud del contenido del artículo 50 de la LOUA, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede este sujeto por razón de su clasificación, los siguientes derechos de carácter general:

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

2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

- a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación primaria de los mismos conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, siempre dentro de los límites compatibles con el régimen de protección del suelo. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

- b) En el suelo no urbanizable de especial protección, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por el Plan de Ordenación del Territorio, por este Plan General de Ordenación Urbanística, por Planes Especiales o, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental, solo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto. Por la legislación sectorial, por la ordenación del territorio o por la ordenación específica de este Plan.

3. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos del apartado 1 incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a este, en unidades de ejecución, los derechos son:

- a) La iniciativa de urbanización del suelo cuando esta corresponda a gestión privada y, en su caso, competir en la forma determinada por la Ley 7/2002 por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta.

- b) Participar en unión con los restantes propietarios afectados, y en la forma y condiciones determinadas por la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

4. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos del apartado 1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Art. 1.3.4. Contenido del Deber de Conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones particulares, terrenos, instalaciones y elementos publicitarios, deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato. A tal fin deberán realizar las obras de conservación, reparación o rehabilitación que sean necesarias. Se consideran contenidos en el deber de conservación:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de la propiedad inmobiliaria en las condiciones que aseguren el correcto funcionamiento de los servicios y elementos propios de las instalaciones, así como la reposición habitual de los componentes de las mismas.

- b) Las obras que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o al mantenimiento de las condiciones de uso.

- c) Las obras precisas para adecuar los edificios o locales al cumplimiento de las normas sobre protección del patrimonio arquitectónico, del medio ambiente y de la escena urbana.

- d) Las obras de conservación y mejora de fachadas y espacios libres, necesarias por razones de interés turístico o cultural, aun cuando la ejecución de obras no está prevista en el planeamiento.

- e) Las obras de conservación de cerramientos de parcelas o locales en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

- f) La integración y adecuación de escaparates y frentes de bajos comerciales en la composición y estética de las fachadas.

- g) Las obras contempladas en ordenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.

2. Las obras citadas en el apartado anterior serán por cuenta del propietario, siempre que su coste de ejecución material no exceda el contenido normal del deber de conservación. El deber normal de conservación determinado en el artículo 155.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. En tanto la urbanización no haya sido recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios, será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella, o a la entidad d conservación que, en su caso, se constituya al efecto.
 4. El deber de conservación inherente a la propiedad, no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.
 5. El incumplimiento por parte de la propiedad del deber de conservación podrá conllevar, en su caso, la ejecución subsidiaria de obras por parte de la Administración, que será por cuenta del propietario en los términos establecidos en el anterior apartado 2.
 6. La infracción del deber de conservación constituirá incumplimiento de la función social de la propiedad a efectos de expropiación forzosa.
 7. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
 8. La situación de fuera de ordenación no exonera al propietario del deber de conservación.
 9. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad que fueran necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración en ruina del edificio salvo en los inmuebles catalogados.
- Art. 1.3.5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato**
- A los efectos previstos en el artículo precedente se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato:
1. En Solares:

Los solares deberán estar vallados mediante cercas carentes de elementos punzantes o cortantes que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios, sin restos que puedan generar olores, o atraer alimañas.
 2. En Construcciones:
 - a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - b) Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - c) La fachada de las construcciones y las medianeras visibles desde vía pública deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Los cerramientos de fincas y locales se adecuuarán a lo establecido en estas Normas.
 - d) Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.
 - e) Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.
 - f) Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas. Los motores e instalaciones eléctricas o de gas, deberán garantizar las condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. Los edificios vacíos se mantendrán cerrados en evitación de accidentes.
 3. Los jardines, mobiliario de los espacios libres, vallas, y otros elementos situados en el interior de parcelas y visibles desde la vía pública, se mantendrán limpios y en las debidas condiciones de ornato.
 4. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán a aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
 5. Las edificaciones y terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable, se mantendrán también en condiciones que garanticen la salubridad, seguridad y ornato públicos, evitando la presencia de basuras y otros residuos.
- Art. 1.3.6. Adecuación de las Construcciones al Entorno**
1. Los edificios de nueva construcción, las obras en fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja, deberán adecuarse al ambiente urbano en que se encuentren.
 2. No cabrá el otorgamiento de licencia para aquellas obras o instalaciones en fachada, que desvirtúen o afeen el aspecto exterior del edificio, o sean estéticamente inadecuadas al entorno.
 3. En obras que afecten a las fachadas de la edificación cabrá exigir:
 - a) La demolición de las obras, instalaciones o elementos de ornato existentes en que concurren circunstancias de inadecuación al edificio o al entorno, demolición que irá vinculada a la restitución del inmueble a su estado original.
 - b) La apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores u otros elementos similares.
 - c) La adecuación de los cierres de terrazas a un proyecto unitario.
 4. En edificaciones existentes cabrá exigir:
 - a) La retirada de rótulos o elementos publicitarios instalados en fachada que incumplan la Ordenanza correspondiente o, en su caso, los criterios establecidos por la Comisión Municipal de Patrimonio.
 - b) La retirada de elementos de instalaciones tales como antenas, equipos de aire acondicionado o cableado exterior.
 5. Sin perjuicio de la contribución del propietario del inmueble cabrá exigir a las obras en locales de planta baja el adecentamiento del conjunto de la fachada del edificio.

Art. 1.3.7. Conservación Específica del Patrimonio Cultural

1. La consideración de un inmueble o de sus elementos como Bien de Interés Cultural, su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o su inclusión en alguno de los Catálogos específicos del Plan General, comporta para sus propietarios la obligación de su conservación, protección y custodia, para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.
2. Los propietarios de edificios y elementos incluidos en alguno de los Catálogos específicos del Plan General, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a las condiciones ambientales, estéticas, de seguridad, salubridad y ornato públicos exigidas en estas NN.UU.
3. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación del patrimonio cultural, corresponde a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales, y a la Administración en la parte que, en su caso, le corresponda.
4. Si la totalidad o parte de un edificio o elemento protegido fuera demolida, desmontada o alterada sin autorización expresa, el propietario o promotor está obligado a reponerlo conforme a sus características anteriores, sin perjuicio de las sanciones que procedan y sin que de la reconstrucción pueda derivarse un mayor aprovechamiento de la superficie y volumen edificado antes de la actuación.
5. Los elementos catalogados podrán ser expropiados, por razones de utilidad pública o por incumplimiento de la función social de la propiedad, cuando el propietario hiciera uso indebido de los mismos o los pusiera en peligro de destrucción total o parcial o de deterioro grave.

Art. 1.3.8. Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a) Los Bienes de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- b) Los edificios incluidos en Áreas de Rehabilitación, cuya rehabilitación forzosa prevea un plan especial o afectados por un programa o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas aprobado y en vigor.

- c) Los edificios sometidos a protección cautelar o sujetos a un procedimiento de catalogación.

2. A los efectos de este artículo, las obras de rehabilitación tendrán por finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, funcionamiento, condiciones higiénicas y de accesibilidad de los edificios, contribuyendo al cumplimiento de los derechos reconocidos por Ley a las personas, especialmente a las que padezcan alguna discapacidad; dando cumplimiento a normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e imisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía y, en general, las encaminadas a dotar a los ciudadanos de una vivienda digna y adecuada, en la forma en se define en el artículo 2 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Asimismo, las obras de rehabilitación tendrán por finalidad mantener o recuperar, en su caso, el interés histórico o tipológico de sus elementos más significativos.

Art. 1.3.9. Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancias ciudadanas, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y reparación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario, así como de cuantas otras actuaciones sean necesarias para el mantenimiento de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente, o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento actuará de forma subsidiaria.
3. El incumplimiento injustificado de la órdenes de ejecución facultará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber normal de conservación regulado en el artículo 155.3 de la LOUA.

- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afecto a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que se añadirán los intereses y gastos de gestión de las obras. Los costes de ejecución subsidiaria de las ordenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan podrán exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

- c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Art. 1.3.10. Ordenes de ejecución de obras por motivos de interés estético o turístico

1. Aún cuando no se deriven del presente Plan general o de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por razones de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, presencia en ellas de cableado o elementos de instalaciones u ornamentos que degraden el paisaje urbano, por haberse transformado en espacio libre el uso del predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto, si bien no podrán imponer remodelación de las fachadas exteriores.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran incremento del valor del inmueble, y hasta dónde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos municipales cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art. 1.3.11. Contenido de las órdenes de ejecución

1. Las órdenes de ejecución detallarán con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en los artículos 1.3.6 y 1.3.7 y para subsanar las deficiencias advertidas, así como el plazo para iniciarlas y para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad. La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.
2. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, hoja de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en caso de existir proyecto técnico, o certificado técnico o documento que lo sustituya cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.
3. No obstante, cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de Inspección técnica de construcciones o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse a lo dispuesto en los mismos.

Art. 1.3.12. Procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución

1. El expediente para ordenar la ejecución de obras deberá iniciarse con el acta de inspección, o en su caso informe técnico, en el que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos. Las órdenes de ejecución se dictarán previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando se afecte a un Bien de Interés Cultural, declarado o en proceso de declaración, o a bienes inmuebles de catalogación general incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. El Ayuntamiento podrá ejecutar de forma inmediata, sin necesidad de previa audiencia al interesado y a costa de éste, cuantas medidas de seguridad fueran estrictamente necesarias si, de las actuaciones realizadas, resultase riesgo inminente para las personas o bienes que pudiera producirse durante la tramitación del expediente. La orden de ejecución que se adopte dispondrá lo que proceda sobre las medidas de seguridad adoptadas. Dichas medidas podrán adoptarse igualmente durante la suspensión del plazo de ejecución de la orden si existiera.

3. La orden de ejecución, una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, legitima la ejecución de las mismas, eximiendo de la obligación de obtener licencia de obras.

4. Durante la ejecución de las obras los propietarios podrán:

- a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.
 - b) Solicitar la declaración de ruina.
 - c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.
 - d) Solicitar la ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.
5. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo de ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación por la cual se acepte o rechace la propuesta o solicitud.

6. En caso de urgencia por peligro inminente, el trámite de audiencia se dará por cumplido con el acta de inspección. Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato en la forma en que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello implique en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural (declarados o en proceso de declaración), inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía o incluidos en el Catálogo del PGOU.

7. Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución se realizarán con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo que su importe supere el límite del deber de conservación, correspondiendo en ese caso su exceso al Ayuntamiento.

Art. 1.3.13. Inspección Técnica de Edificaciones y de Locales

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán realizar una inspección técnica de las mismas conforme a las exigencias de la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificaciones.

Esta obligación se extiende a los propietarios de locales comerciales, en cumplimiento de lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Locales Comerciales.

Art. 1.3.14. Estado Ruinoso de las Edificaciones

1. Cuando alguna construcción o parte de ella se encontrara en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, declarará esta situación, acordando la demolición total o parcial del inmueble. Los edificios situados en el ámbito del Conjunto Histórico, así como los Bienes de Interés Cultural, los inmuebles incluidos en el Catálogo General del PHA y los edificios incluidos en el Catálogo del PGOU se registrarán por lo establecido en el artículo 1.3.18. En el caso de edificios situados en el entorno de Bienes de Interés Cultural, será preceptiva la notificación de la apertura y resolución del expediente de ruina a la Administración competente en materia de patrimonio histórico
2. La incoación de expediente de ruina requerirá la audiencia previa del propietario y usuarios del edificio, salvo en casos de inminente peligro.
3. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.
4. Procederá la declaración de ruina cuando concurran las circunstancias establecidas en el art. 157 de la Ley 7/2002 (L.O.U.A.)

5. Si existiera urgencia en la ejecución de obras de afianzamiento o demolición, o peligro en la demora por encontrarse el edificio o parte del mismo en situación de ruina inminente, el Ayuntamiento dispondrá por motivos de seguridad lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes. En el caso de intervenciones en edificios situados en el entorno de Bienes de Interés Cultural será precisa la obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía previamente a la actuación. El Ayuntamiento ejercerá la acción sustitutoria en caso de incumplimiento por parte del propietario.

Art. 1.3.15. Agotamiento estructural

1. Se considerará que se ha producido un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales del edificio, con peligro cierto y constatado de derrumbe, cuando existan daños cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 de la totalidad de la misma.
2. Se considerarán elementos estructurales aquellas partes de la edificación que ejerzan un misión portante y resistente técnicamente reconocida.
3. La determinación de la extensión a que se refiere el párrafo 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:
 - a) La relación pormenorizada de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en ración con el total, expresada en forma porcentual.
 - b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada igualmente en forma porcentual.
 - c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refieren los anteriores apartados a) y b).

Art. 1.3.16. Situación de ruina inminente

Una construcción se encuentra en situación de ruina inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

- a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que la afectan son de carácter irreversible.
- b) La puesta en práctica de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
- c) La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

Art. 1.3.17. Obligación de demoler

La declaración en estado ruinoso de una edificación o de parte de la misma constituye al propietario en la obligación de demoler, parcial o totalmente, la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento del deber de conservación o negligencia en el cumplimiento del mismo, salvo los edificios situados en el ámbito del Conjunto Histórico, declarados Bienes de Interés Cultural, inscritos en el Catálogo General del PHA o incluidos en el Catálogo del presente PGOU.

Art. 1.3.18. Declaración de Ruina en Edificios Catalogados o situados en el ámbito del Conjunto Histórico.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, dirigiéndose por las siguientes normas:
 - 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. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
 - b) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

- c) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva
- d) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase las obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
- e) 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.
- f) La Delegación de Urbanismo notificará a la Administración competente en materia de patrimonio histórico la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados, se solicitará informe a la citada Administración sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto. La eventual demolición total del inmueble necesitará la autorización previa de la Administración competente en materia de patrimonio histórico.
- g) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que debe acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
- h) En la vista de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar o que deban ser objeto de reposición. Dicho inventario deberá constar en el informe técnico municipal que sirva para la declaración de ruina, aún cuando esta sea inminente.

2. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 1.3.19. Situaciones de Fuera de Ordenación

En aplicación del apartado b) del artículo 34 de la LOUA y de su disposición adicional primera, el Plan General regula el régimen aplicable a las construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades existentes con anterioridad a su entrada en vigor y que resultan disconformes con la ordenación o determinaciones en él propuestas distinguiendo dos situaciones: fuera de ordenación y fuera de ordenanza.

Art. 1.3.20 Edificios Fuera de Ordenación

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación las edificaciones, instalaciones o construcciones que resultan totalmente incompatibles con la ordenación definida en el Plan, que declara expresamente fuera de ordenación las edificaciones o instalaciones siguientes:

3. Las construcciones o instalaciones que no puedan alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para el entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para las personas y bienes, podrán ser declarados fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

a) Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres y zonas verdes de sistema general o local.

b) Los que estén destinados a usos incompatibles con la calificación de equipamiento.

c) Los destinados a usos incompatibles con la protección del medio natural, el medio ambiente, o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.

d) En suelo no urbanizable de especial protección se consideran fuera de ordenación las construcciones e instalaciones que alberguen usos incompatibles con las cualidades del medio que justifican la protección.

e) Los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente establecido para incoar el procedimiento de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado.

2. En el caso de bienes afectados por inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. En consecuencia, deberá notificarse la apertura y resolución de los expedientes de ruina a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, cuya autorización deberá recabarse si fuera necesario adoptar medidas de seguridad y evitar daños a las personas. En este tipo de bienes, la firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los mismos.

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

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

5. La declaración de ruina de inmuebles no catalogados situados dentro del Conjunto Histórico estará a lo dispuesto en los artículos 33 y 37 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. En el supuesto de ruina inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar el peligro de daños a las personas, previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

Art. 1.3.21. Edificios y Elementos Fuera de Ordenanza

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza aquellos edificios, partes del mismo, elementos de los locales o instalaciones, que no incurran en alguno de los supuestos definidos en el artículo anterior, pero que son parcialmente incompatibles con la ordenación prevista en el Plan por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Encontrarse fuera de línea.
 - b) Ser la altura de la edificación, el fondo edificable o la superficie edificada superiores a los autorizados por el Plan.
 - c) Estar destinados a un uso expresamente prohibido.
 - d) Atentar contra los valores del patrimonio cultural, monumentos, bienes declarados de interés cultural o conjuntos de protección especial por tener exceso de volumen o altura, o por su configuración en relación al entorno en que se ubiquen.
 - e) Ocupar patios de manzana o parcela cuyo perímetro definidos en el Plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano mediante línea de edificación.
 - f) Ocupar espacios libres de parcela, cuando dichos espacios se encuentren calificados como tales en el Plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano, siempre que el uso o características de la edificación sea incompatible con las determinaciones del Plan para el uso pormenorizado de espacios libres, o no puedan adaptarse a las mismas.
 - g) Ocupar la planta baja de patios principales o galerías de inmuebles catalogados o pertenecientes a la ordenanza de zona Casco Histórico.
 - h) Estar recogidos como elementos a demoler en las fichas del Catálogo.
 - i) Ser contrarios a las condiciones estéticas y normativa de protección del paisaje urbano contempladas en la Ordenanza de Zona del Casco Histórico y en el Título 4 de estas NN.UU. para los ámbitos y edificios incluidos en el Catálogo.

CAPITULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**Art. 1.4.1. Órganos Actuales**

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas.
2. La Administración Central o Autónoma desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos, cuya ejecución tengan atribuida dentro de sus respectivas competencias.

Art. 1.4.2. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan

1. Con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, el Plan General se desarrollará mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 - a) De planeamiento, categoría en que se incluyen los Planes Parciales y Planes Especiales.
 - b) *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*
 - c) De gestión, tales como los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución, proyectos de expropiación, parcelación y reparcelación, mediante los cuales se detalla la gestión del Plan.
 - d) De ejecución, categoría en que se incluyen los proyectos de urbanización, de obra pública y de edificación, que permiten la ejecución material de las determinaciones del planeamiento.
2. Los instrumentos de planeamiento, de ordenación y de gestión, se atenderán en su formación, determinaciones y contenido, a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la Ley de Expropiación Forzosa y en las Ordenanzas Municipales que puedan promulgarse.

j) Estar incluidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

k) Incumplir las condiciones establecidas en la licencia urbanística o de actividad que ampare su ejecución o implantación.

En los edificios fuera de ordenanza solo son admisibles los cambios de uso que conlleven su adaptación a las determinaciones del Plan.

En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras de conservación y mantenimiento, así como las obras de consolidación que permitan el mantenimiento temporal del uso. La ejecución de obras de consolidación o reposición requerirá renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio. No serán admisibles las obras que supongan:

a) La sustitución de elementos de las redes de instalaciones, en cuantía superior al 25% del presupuesto de ejecución material correspondiente al coste de la ejecución del conjunto de la instalación, valorado a su precio actual.

b) La sustitución de elementos de estructura o fábricas en más de un 25% de su superficie.

c) Un coste de ejecución material superior al 40% del valor de reposición del inmueble.

d) La utilización de medios técnicos extraños a la práctica constructiva normal.

Excepcionalmente cabrá autorizar, en parcelas o edificios situados en unidades de ejecución, obras de rehabilitación o reestructuración vinculadas a la nueva implantación de usos acordes con la ordenación prevista, siempre que de las mismas no devenga lesión a los legítimos intereses de otros propietarios de la unidad de ejecución, demoras en el cumplimiento de los plazos establecidos u otros perjuicios para la ejecución de las determinaciones del planeamiento. Estas obras no podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación y su realización estará sujeta, en su caso, a la aceptación de las mismas por la Junta de Compensación o entidad gestora de la unidad de ejecución.

3. Los instrumentos de ejecución se atenderán en su contenido a las condiciones que establezcan la legislación sectorial y las Ordenanzas Municipales.

4. Los planes parciales y especiales que desarrollen el Plan General ajustarán en lo posible su regulación a lo establecido en los Títulos 2 y 3 de estas Normas.

Art. 1.4.3. Formulación del Planeamiento

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que puedan formularse en desarrollo de este Plan General, podrán ser de iniciativa privada o pública, excepto los que conlleven operaciones de reforma interior o el planeamiento especial de suelo de sistemas generales, cuya iniciativa será necesariamente pública.

2. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, podrán tramitarse paralela o simultáneamente.

3. Los instrumentos de planeamiento y ejecución que desarrollen este Plan General incorporarán, con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, las medidas correctoras y protectoras de carácter ambiental propuestas tanto en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental como en la Evaluación de Impacto Ambiental. Para ello:

- a) Las medidas susceptibles de incluirse en el presupuesto del plan o proyecto se tratarán como unidad de obra y tendrán partida presupuestaria.
- b) Las medidas no susceptibles de valoración se incluirán en los pliegos de prescripciones técnicas y, en su caso, económico – administrativas.

4. El incumplimiento por parte de la iniciativa privada o pública no municipal de los plazos previstos en el Programa para desarrollo del Plan, facultan al Ayuntamiento para asumir subsidiariamente el desarrollo, gestión y ejecución del Plan, en el ámbito en que se haya producido el incumplimiento.

Art. 1.4.4. Ejecución del planeamiento

La ejecución del Plan se realizará:

- a) Por intervenciones singulares que podrán afectar a los sistemas generales y a elementos aislados.
- b) Por unidades de ejecución completas con arreglo a los sistemas de actuación previstos en la Ley.
- c) Las actuaciones aisladas en suelo urbano y los sistemas generales podrán ejecutarse mediante expropiación u ocupación directa, sin perjuicio de las cesiones que corresponda realizar con arreglo a la legislación urbanística, el planeamiento o los convenios que en su caso se celebren.

2. Los gastos de redacción del proyecto y de ejecución de las obras en el sistema de cooperación corresponden, en todo caso, a los propietarios de suelo del ámbito, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, y siempre a través de estas entidades cuando sea obligatoria su constitución.

3. En los polígonos o unidades a ejecutar por el sistema de compensación, corresponde a la Junta de Compensación encargar y sufragar el correspondiente proyecto de urbanización. No obstante, el Ayuntamiento podrá redactar el proyecto y ejecutar las obras de urbanización si así establece mediante convenio entre las partes, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las actuaciones.

Art. 1.4.8. Registro de Cargas reales y Limitaciones de la Propiedad

1. El Ayuntamiento dispondrá de un Registro público de cargas reales y limitaciones de la propiedad, en el que se anotarán las siguientes situaciones:

- a) Las ordenes de ejecución o de rehabilitación para el ejercicio del derecho de conservación. La anotación se mantendrá hasta la correcta ejecución de la orden.
- b) Las ordenes de restauración de la legalidad urbanística, en tanto no sean ejecutadas.
- c) Las limitaciones del derecho de propiedad derivadas del planeamiento.

2. En el Registro figurarán al menos los siguientes datos:

- a) Identificación del inmueble.
- b) Referencia al expediente que motiva la inscripción en el Registro.
- c) Identificación del sujeto pasivo que origina la inscripción.

Art. 1.4.5. Sistemas de Actuación

El sistema de actuación que, en su caso, establezca la correspondiente ficha del ámbito de gestión del presente Plan General, podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido en la ley para su determinación. La aplicación de los diversos sistemas se realizará de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente.

Art. 1.4.6. Reparcelaciones

Los instrumentos de reparcelación se elaboraran con arreglo a los previsto en la legislación vigente, redactándose a escala mínima 1:1000.

Art. 1.4.7. Obras de urbanización

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción de los proyectos de urbanización de los polígonos o unidades de ejecución en que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar la obra de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una empresa urbanizadora o constituir una sociedad mixta con los propietarios de terrenos integrados en el ámbito de actuación. Los propietarios podrán asimismo constituirse en una asociación administrativa de cooperación, de conformidad con la legislación.

Art. 1.4.9. Registro de Solares y Edificios Ruinosos

El Ayuntamiento constituirá un Registro público de solares y edificios ruinosos, en el que se hará constar al menos los siguientes datos:

- a) Identificación de la finca.
- b) Identificación del propietarios
- c) Relación de inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- d) Cédula urbanística del terreno.
- e) Cargas, gravámenes y situaciones inscritas en el Registro de la Propiedad.
- f) Valor urbanístico del terreno.
- g) Precio del terreno, precios máximos de venta o arrendamiento y plazos máximos de ejecución de urbanización y edificación.
- h) En su caso acuerdo municipal que declare incumplidos el deber o deberes urbanísticos de que se trate.
- i) Referencia al expediente que se haya tramitado.

Art. 1.4.10. Registro de Estado de la Edificación

1. El Ayuntamiento, a fin de la mejor garantía del derecho a una vivienda digna y adecuada, de contar con la información necesaria para el desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de favorecer las acciones de rehabilitación y renovación precisas para un medio urbano sostenible, de propiciar el estado de seguridad y salubridad de los locales, viviendas y establecimientos, de contribuir a la transparencia y eficacia de los actos administrativos y de contribuir al mejor funcionamiento del mercado inmobiliario establecerá un registro público del estado de la edificación.

2. Dicho registro se organizará en tres apartados:

- a) Registro de Estado de los Edificios.
- b) Registro de Estado de los Establecimientos y Locales.
- c) Registro Estado de las Viviendas.

3. Los Registros contendrán como mínimo los siguientes datos:

- a) Situación del edificio, local o vivienda.
- b) Características generales del edificio, local o vivienda.
- c) Identificación de propietarios y arrendatarios.
- d) Fecha de las inspecciones municipales realizadas y/o fecha de la Inspección Técnica de Edificios.
- e) Anomalías y deficiencias detectadas, así como referencia al expediente que se haya tramitado. En el caso de las viviendas, deberá indicarse si cumplen los requisitos establecidos en los artículos 2 y 3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía.
- f) En su caso acuerdo municipal que declare incumplidos el deber o deberes urbanísticos de que se trate, del cual cabrá notificar al Registro de la Propiedad.

Art. 1.4.11. Registro de Transferencias de Aprovechamiento

1. El Ayuntamiento dispondrá de un Registro de Transferencias de Aprovechamiento en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamiento urbanístico celebrados entre particulares.
- b) Los acuerdos de transferencias de aprovechamiento urbanístico celebrados entre la Administración y los particulares.
- c) Los acuerdos de aprobación de reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva.

2. La inscripción requerirá la acreditación previa de la propiedad de la parcela a la que se refiera la transferencia, así como la conformidad de aquellos a cuyo favor figuren cargas.

CAPITULO 5. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES**Art. 1.5.1. Servidumbres**

1. Todos los terrenos colindantes con bienes demaniales estarán sujetos a las limitaciones de uso que establezca la legislación sectorial.
2. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por derivar de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Art. 1.5.2. Servidumbre de Carreteras

1. Las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones serán las establecidas en la Ley 25/1998 de Carreteras y en los Reglamentos y Órdenes que la desarrollan para las carreteras pertenecientes a la Red de Interés General del Estado, y por la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza para la red regional.
2. Cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera. Cuando esta discorra por zona urbana, la autorización de usos y obras corresponde al Ayuntamiento previo informe del titular de la vía.

3. El plano 3.4.3. *Afecciones legales. Transporte e infraestructura* refleja la servidumbre de carreteras en el momento de redacción del Plan, primando la servidumbre que sea de aplicación en cada momento con arreglo a la legislación sectorial.

Art. 1.5.3. Servidumbre de pasillos eléctricos

No podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reserva:

- Línea de 380 Kv 30 m
- Línea de 220 Kv 25 m
- Línea de 138 Kv 20 m
- Línea de 66 Kv 15 m
- Línea de 45 Kv 15 m

Art. 1.5.4. Protección del dominio público marítimo terrestre

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

- b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras de servicio urbano, 5 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

Art. 1.5.6. Servidumbre de depuradoras

1. En el entorno de la Estación Depuradora de Aguas Residuales cabrá la implantación de instalaciones y edificaciones destinadas a usos de transporte y comunicaciones e infraestructuras y servicios urbanos, sin otras limitaciones que las impuestas por la clasificación o calificación del suelo.
2. Las construcciones de carácter definitivo destinadas a otros usos admisibles según la clasificación y calificación del suelo deberán separarse una distancia mínima de 500 metros medidos desde el cerramiento de la EDAR.

Art. 1.5.7. Servidumbre ferroviaria

1. La actuación en las fincas colindantes con la línea férrea respetará las limitaciones impuestas por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y por su reglamento. Los planos correspondientes reflejan los suelos integrados en el sistema general ferroviario y la zona de dominio público de:

- a) 5 metros medidos desde la arista exterior de la explanación en suelo urbano consolidado
- b) 8 metros desde la arista exterior de la explanación en el resto de suelos.

2. El plano de ordenación 3.4.3. Afecciones legales. Transporte e infraestructuras, refleja la servidumbre ferroviaria en el momento de redacción del Plan, así como las restantes afecciones del sistema general ferroviario marcando la zona de protección de:

- a) 8 metros en suelo urbano consolidado.
- b) 70 metros en el resto de suelos.

3. Las solicitudes de licencia de obras o de instalaciones fijas en las zonas de dominio público y protección requiere informe vinculante del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

4. En suelo no urbanizable las construcciones o instalaciones admisibles se situarán a más de 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma ferroviaria.

5. En suelo urbano el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones urbanísticas, que respetan la protección del dominio público ferroviario.

6. El canal ferroviario se mantendrá vallado y libre de cruces en superficie.

Art. 1.5.8. Servidumbre acústica

En tanto no se haya elaborado el oportuno Mapa de Ruidos del término municipal, se consideran con carácter provisional áreas de servidumbre acústica las delimitadas en el Anexo de Zonificación y Delimitación de Áreas Acústicas de esta Revisión.

En tanto no se apruebe el mapa acústico, dichas áreas quedan sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1367/2007, que desarrolla el contenido de la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a zonificación acústica, así como en los aspectos que sean de aplicación del Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

Art. 1.5.9. Servidumbre Aeronáutica

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y a las modificaciones introducidas al mismo por los decretos 2490/74 y RD 1541/2003, requerirá informe de la Dirección General de Aviación Civil la ejecución de cualquier construcción, instalación o estructura, incluidos los medios necesarios para su ejecución, que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el nivel del mar.

Art.1.5.10. Protección de los Espacios Naturales

La tramitación de licencias para actuaciones ubicadas en el Parque Natural de la Bahía de Cádiz se regirá por lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, requiriendo informe preceptivo de la Consejería de Medio Ambiente.

TÍTULO 2. CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.0. Determinaciones Generales

1. Son condiciones básicas de la edificación las que deben satisfacer los edificios, en sí mismos o en su relación con el entorno, independientemente del uso a que se destinen.
2. El Plan General estructura la regulación de las condiciones básicas de la edificación agrupándolas en los siguientes tipos:
 - a) Condiciones tipológicas: Son aquellas referidas a la posición, forma y volumen de los edificios y a la parcela que los sirve de soporte.
 - b) Condiciones de calidad de utilización: Establecen las condiciones mínimas que deben reunir las construcciones en orden a su salubridad, habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad y seguridad.
 - c) Condiciones estéticas: Son las que regulan la apariencia de los edificios.
3. Las condiciones básicas de la edificación reguladas en este Título serán de aplicación en obras de nueva planta o ampliación, así como en obras de reestructuración y rehabilitación, salvo que en este último caso no fuera oportuna la exigencia de su cumplimiento por lo moderado de la intervención.
4. Las condiciones básicas de edificación son complementarias de las condiciones particulares de los usos y de las ordenanzas de zona. El planeamiento de desarrollo, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras, justificarán expresamente el cumplimiento de las condiciones básicas que les sean de aplicación.

5. Las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas son, asimismo, complementarias de las definidas en la normativa sectorial y supramunicipal de aplicación, sea vigente o sobrevenida, y en particular con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (RNAIQUETA) y con el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). Las referencias a legislación corresponden a la vigente en el momento de aprobación del Plan General, entendiéndose que deben considerarse sustituidas por sus ulteriores modificaciones o cambios normativos. En caso de dudas en la aplicación de condiciones concurrentes primará:

- a) Lo establecido en estas Normas en las determinaciones relativas a edificabilidad, posición en el edificio o parcela y relación con el espacio público.
- b) Lo establecido en la legislación sectorial en lo relativo a condiciones de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES TIPOLÓGICAS

Art. 2.1.1. Referencias a Tipos Edificatorios

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

1. Edificación aislada: La que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con los linderos de las propiedades colindantes. En el caso de edificios destinados a vivienda colectiva las Normas emplean también la denominación de bloque abierto.
2. Edificación en manzana cerrada o entre medianerías: Cuando los edificios tienen líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
3. Ciudad Jardín: Cuando conviven vivienda unifamiliar y bloque abierto de baja densidad en tipología de edificación aislada.
4. Industria-rido: Edificios en altura compartimentados para albergar locales destinados a actividades industriales, que pueden tener servicios e instalaciones comunes.

Art. 2.1.2. Tipos de Obras

El Plan General distingue los siguientes tipos de obras:

1. Obras en edificios existentes
2. Obras de demolición
3. Obras de nueva edificación

Art. 2.1.3. Obras en Edificios Existentes

1. Son aquellas que se efectúan en un edificio, sin alterar la posición de la envolvente del edificio excepto las salvedades indicadas en estas Normas. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de la aplicación de estas Normas se entiende por:
- Envolvente del edificio, el conjunto de sus fachadas y cubiertas, con la excepción de los que delimitan patios cerrados cuya superficie sea inferior en un 50% de la exigida para ellos por la normativa de patios del Plan General. Los patios principales de las tipologías tradicionales del Casco Antiguo tienen carácter de fachada.
 - Características morfológicas o morfología del edificio, su composición volumétrica general, configuración general de las plantas, elementos comunes y núcleos de comunicación vertical y disposición de la estructura general.
3. Se incluyen dentro del concepto de Obras en edificios existentes los tipos que a continuación se enumeran, que podrán darse individualmente o asociados entre sí:
- Restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, que deberá estar debidamente documentado. Las obras de restauración podrán incluir las obras complementarias que coadyuven al cumplimiento de su objeto principal. Se incluyen dentro de este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas, la recuperación de cornisas y aleros desaparecidos, la recuperación de ritmos y proporciones de huecos en fachada, la recuperación de revocos originales o la reposición de molduras y ornamentos. Las obras de restauración podrán incluir la reparación y sustitución puntual de elementos de estructura e instalaciones, siempre que no se alteren las características morfológicas originales del edificio.
 - Conservación: Tienen por finalidad mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas.
 - Consolidación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, a fin de garantizar la estabilidad de la construcción, pudiendo comportar modificaciones menores de su estructura y distribución.

d) Rehabilitación: Se incluyen en este concepto:

- Las obras de adecuación funcional que proporcionen al edificio o local condiciones suficientes de acceso, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico o acústico, redes generales de instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, gas o telecomunicación, o que doten de ventilación, iluminación natural y aireación, cuando afecten a la totalidad del edificio o local, o se ejecuten de forma combinada y simultánea varias obras de conservación, se considerará rehabilitación.

- Las obras de adecuación estructural que garanticen la seguridad de la estructura del edificio cuando afecten a la totalidad del mismo.

- Las obras para ahorrar consumo energético o para adaptar la edificación a la normativa vigente o sobrevenida en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendio, saneamiento o accesibilidad.

- Las obras para conseguir condiciones mínimas de superficie útil de las distintas piezas habitables.

- Las obras de rehabilitación pueden modificar la distribución interna de los locales o viviendas, así como alterar puntualmente las características morfológicas del edificio. Podrán contemplar la apertura de huecos y la modificación de los existentes.

e) Reestructuración: Son aquellas que afectan sustancialmente a las características morfológicas del edificio, pudiendo cambiar el nivel de los planos de forjado, modificar la posición y características de los elementos comunes y núcleos de comunicación vertical, y alterar la envolvente del edificio abriendo patios o modificando los existentes. En función de la intensidad de la intervención se distinguen los siguientes tipos:

- Reestructuración parcial: Cuando las obras se realicen sobre parte de los locales o plantas del edificio.

- Reestructuración general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio, pudiendo alcanzar su vaciado interior con mantenimiento de las fachadas visibles desde la vía pública y, en su caso, las que formen los patios principales. Las obras de reestructuración general con vaciado interior y mantenimiento de fachada están sujetas al cumplimiento íntegro de las condiciones de obras de nueva edificación. Las obras de remodelación que conlleven incremento de la superficie edificada no podrán rebasar la edificabilidad máxima permitida en la ordenanza de zona. Salvo que el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano establezca otras condiciones, la envolvente del edificio reestructurado no podrá exceder la del edificio objeto de reestructuración.

f) Obras exteriores: Son aquellas que afectan, de forma puntual o limitada, a la envolvente del edificio, modificando su configuración sin afectar a la volumetría.

Art. 2.1.4. Obras de Demolición

Tienen por objeto la demolición total o parcial de un edificio. A tenor de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Conjunto Histórico, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 2.1.5. Obras de Nueva Edificación

Se incluyen en este concepto los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, generalmente en el mismo lugar y posición, y reproduciendo fielmente sus características morfológicas y estéticas.
- b) Obras de ampliación: Tienen por objeto el incremento de la superficie edificada del edificio, bien por aumento de la ocupación de parcela, bien por aumento de alturas.
- c) Obras de sustitución: Son aquellas en que se derriba una edificación existente para construir una nueva en su parcela.
- d) Obras de nueva planta: Tienen por objeto la construcción en solares antes libres de edificación.

Art. 2.1.6. Parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados definidos por el planeamiento y del aprovechamiento urbanístico.
2. Cuando la edificación esté indisolublemente vinculada a una parcela, esta circunstancia deberá registrarse, conjuntamente con el señalamiento de su aprovechamiento y de las condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
3. La segregación de fincas en que exista edificación deberá hacerse indicando el aprovechamiento que les corresponda según planeamiento, especificando el ya consumido por construcciones.

Art. 2.1.7. Linderos y Superficie Neta de Parcela

1. Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la distinguen de las colindantes.
 - a) Linderos frontales es aquel que delimita la parcela respecto a la vía o espacio libre a que da frente. Cuando la parcela esté limitada por varias vías, se entiende por linderos frontales aquellos en que se sitúa el acceso.

- b) En parcelas con un solo linderos frontal se entenderá por testero el opuesto al mismo.

- c) Linderos laterales son los no considerados frontal o testero.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.
3. Se entiende por superficie neta de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

Art. 2.1.8. Adosamiento a Linderos

En defecto de regulación específica en las ordenanzas de zona, planeamiento incorporado o planeamiento de desarrollo del Plan General, el adosamiento a linderos en áreas en que la regulación contemple tipologías distintas de la edificación entre medianerías seguirá los siguientes criterios:

1. Adosarse a los lienzos medianeros de edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
2. Adosarse a los linderos en la forma en que establezca un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en que se produce el adosamiento.
3. Adosándose a los linderos en la forma en que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 2.1.9. Parcela Mínima

1. Es la establecida en las ordenanzas de zona, o en el planeamiento que desarrolle el Plan General, como unidad mínima de parcelación.
2. Las parcelas mínimas son indivisibles, circunstancia que ha de hacerse constar en las transmisiones de propiedad.

Art. 2.1.10. Parcela Edificable

Para que una parcela sea edificable debe cumplir las siguientes condiciones:

1. Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre, estar destinada por el planeamiento a un uso que requiera edificación y tener señaladas alineaciones y rasantes.
2. Condiciones de gestión: Tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y las correspondientes a la unidad de ejecución en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas.
3. Condiciones de urbanización: Tener la condición de solar tal y como se define en el artículo 148.4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Cabrá autorizar la edificación de parcelas carentes de estas condiciones de urbanización, cuando se asegure la ejecución simultánea de construcción y urbanización con arreglo al contenido del artículo 149.2 de la citada ley.
4. Condiciones dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales en cuanto a superficie neta mínima, longitud de linderos y condiciones de forma, establecidos en las ordenanzas de zona o en el planeamiento que desarrolle este Plan General.
5. Condiciones de acceso: Contar con al menos una fachada recayendo sobre alineación, y que reúna las condiciones de seguridad necesarias para permitir el acceso y evacuación en caso de emergencia.

Art. 2.1.11. Alineaciones y Rasantes

1. Alineación: Es la línea fijada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las parcelas edificables.
2. Rasante: Es la cota que determina la elevación de un punto respecto de un plano de referencia. El Plan adopta como plano de referencia el de su base cartográfica.

3. Rasante oficial: Es la marcada por el planeamiento para las vías o espacios libres públicos. En el caso de viales y espacios libres ya ejecutados, se tomará como rasante el perfil consolidado, salvo que el planeamiento defina un nuevo perfil.
4. Rasante natural del terreno: Es la altura no modificada que presenta cada punto del mismo.
5. Cota de nivelación: Es la que sirve de referencia para ejecución de urbanización y medición de alturas.
6. Deslinde: Es la línea señalada por el planeamiento para señalar el límite entre suelos de uso y dominio público no susceptibles de edificación.

Art. 2.1.12. Límites de la Edificación

Los límites del edificio se definen mediante los siguientes conceptos:

- a) Línea de edificación: Es la intersección del cerramiento de planta baja con el terreno. Cuando el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle señale línea de edificación, dicha determinación tiene carácter vinculante y el plano de fachada deberá situarse sobre ella al menos en 3/4 partes de su longitud.
- b) Línea de movimiento: Es la línea, establecida por el planeamiento, para definir el espacio de parcela en el interior del cual puede ubicarse la edificación.
- c) Fondo de edificación: Es la distancia entre las fachadas frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente al lindero frontal.
- d) Fondo edificable: Es el definido por el planeamiento a efectos de determinación del aprovechamiento de la parcela.
- e) Plano de fachada: Es el plano tangente a los elementos exteriores de fachada, exceptuando los cuerpos volados y salientes autorizados.

Art. 2.1.13. Posición y Forma del Edificio

1. Área de movimiento: Es la superficie de parcela dentro de la cual puede situarse libremente la edificación. Puede estar definida por el planeamiento directamente, estableciendo líneas de movimiento en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano, bien indirectamente, mediante el señalamiento de alineación, línea de edificación y fondo edificable.

2. Separación a linderos o retranqueo: Es la distancia entre el plano de fachada y el lindero de referencia, medida perpendicular a éste. En el caso de dudas en la identificación de linderos, la separación se medirá de forma que redunda en la mayor distancia entre edificaciones, y en la mejor funcionalidad del espacio libre de parcela. En el caso de parcelas con frente a varias calles, el valor del retranqueo correspondiente al lindero frontal, deberá respetarse también respecto a las restantes calles.

3. Separación entre edificios: Es la distancia entre sus planos de fachada. Se entiende que un edificio está separado de otro una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada respeta el valor de esa dimensión, medida sobre cualquier línea recta que pase por él.

4. Retiros: Son separaciones respecto de los linderos que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

5. Posición respecto a la alineación: Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

- a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.
- c) Remetida: Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.

Ninguna parte de la edificación podrá rebasar sobre o bajo rasante la alineación, salvo los salientes y vuelos permitidos.

6. Cortes en los edificios: Se considera como corte de la edificación una discontinuidad en la misma que diferencie cuerpos de edificación. Están sujetos al siguiente régimen:

- a) Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.
- b) Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- c) La anchura y altura de los cortes se medirán conforme, y estarán sujetas a, lo establecido para patios, no pudiendo ser su anchura inferior a 3 metros ni superior a 6,50 m.
- d) La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- e) La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será la establecida para patios de parcela cerrados. Tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
- f) La iluminación o ventilación obtenida para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exterior.
- g) No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales que, cuando su anchura es igual o superior a 5 metros, podrán servir de acceso para vehículos de emergencia.

7. Pasos en la edificación:

Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como mínimo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida para patios considerando que las dimensiones a aplicar fueren:

a) Anchura: la del paso.

b) Longitud: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del corte.

c) Altura: el doble de la altura libre del corte.

8. Salto de altura:

La línea de salto de altura marca la presencia en el edificio de cuerpos de edificación de distinta altura. El Plan aplica esta determinación del siguiente modo:

a) En solares o edificación sustituible marca la obligatoriedad de proyectar la edificación con cuerpos de distinta altura. Los planos de fachada del cuerpo de edificación más alto, deberán situarse sobre la línea de salto de altura al menos en las 3/4 partes de su longitud.

b) En edificación existente indica la presencia de ocupaciones en planta baja que se consolidan

Art. 2.1.14. Superficie Ocupada

1. Superficie ocupada: Es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. Los patios de parcela interiores a la edificación, con excepción de los patios principales en las tipologías de Casco Antiguo, y los patios de parcela abiertos a fachada, se contabilizan a efectos de cómputo de la superficie ocupada.

2. Porcentaje de ocupación: Es el establecido por el planeamiento como relación entre la superficie susceptible de ocupación por edificación y la superficie de parcela.

3. Superficie libre de parcela: Es la resultante de deducir de la superficie de parcela la superficie ocupada u susceptible de ser ocupada por edificación.

4. Ocupación subterránea. Las construcciones situadas por debajo de la cota de nivelación y enteramente subterráneas, podrán ocupar el subsuelo de la superficie libre de parcela, salvo determinación en contra en las ordenanzas de zona o en el planeamiento que desarrolle este Plan General y con las limitaciones de dominio sobre el subsuelo que se establezcan en la legislación urbanística de aplicación.

Art. 2.1.15. Espacio de Parcela Libre de Edificación

Es la parte de parcela que permanece libre de ocupación por construcciones, bien por imposición de las determinaciones del planeamiento, bien como resultado de la configuración de la edificación en aplicación de los parámetros máximos autorizados.

Art. 2.1.16. Superficie Útil

Es la correspondiente al espacio limitado por los cerramientos verticales de una pieza y, por agregación de la anterior, la utilizable en un local o en el conjunto del edificio. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Art. 2.1.17. Superficie Edificada

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los planos de fachada exteriores e interiores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Se excluyen del cómputo de la superficie edificada:

a) Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos o privados, plantas porticadas, entrepisos y entreplantas abiertas, excepto las partes cerradas que contengan.

b) Los balcones y cierros autorizados.

c) Los espacios destinados a carga y descarga en la cuantía mínima fijada como dotación al servicio del edificio.

d) Los locales destinados a albergar centros de transformación en plantas sobre rasante de edificios de otro uso.

Art. 2.1.18. Superficie Edificable

1. Es el valor máximo total expresado en m² construidos que puede edificarse en una parcela o área en aplicación del planeamiento

2. El Plan define la superficie edificable mediante los siguientes procedimientos:

a) Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o terreno resultante de la ordenación.

b) Aplicación de condiciones de posición y forma: Cuando la superficie edificable se define mediante la definición de la posición en planta y de la altura de la edificación.

3. El coeficiente de edificabilidad y la superficie edificable pueden expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total máxima edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total máxima edificable y la superficie neta de parcela, o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de viario y espacios libres.

4. La superficie edificable definida en las ordenanzas de zona se entiende como un valor máximo. Si la aplicación de las restantes condiciones de las Normas conducen a un valor inferior, será éste el materializable.

Art. 2.1.19. Planta

En función de su posición en el edificio se considera:

- 1. Sótano: Planta en que más del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante de la calle o de la rasante natural del terreno.
- 2. Semisótano: Planta en que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la rasante de la calle o natural del terreno, y el plano de techo por encima de la rasante. La cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá distar más de 1,20 m de la rasante oficial o natural.
- 3. Baja: Es la planta, en contacto con la rasante oficial o natural, que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo de la planta baja no podrá distar más de 0,60 m por debajo, o 1,40 m por encima, de la rasante oficial.
- 4. Entreplanta o ático: Planta cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Su superficie no podrá rebasar el 40% de la superficie del local o espacio en que se construya. La construcción de entreplantas o áticos en edificación existente, no podrá conllevar la apertura de nuevos huecos en fachada visibles desde la calle o espacios públicos. Los forjados de entreplanta se separarán un mínimo de tres metros de la fachada que contenga el acceso principal del edificio. No se admite la construcción de entreplantas o áticos como unidad registral independiente, debiendo estar vinculadas registralmente al local desde el que se accede a ellas.

- 5. Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- 6. Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es menor que lo normal de las restantes plantas y sus cerramientos retroceden respecto a los planos de fachada del edificio una distancia igual o superior a la altura de cornisa del ático medida desde el forjado de techo de la planta inmediatamente inferior, con mínimo de 3,00 metros. Sólo se autorizarán cuando la ordenanza de zona o la normativa del uso lo permita expresamente.

Art. 2.1.20. Altura de la Edificación

- 1. Altura en plantas: Es la expresada en número de plantas, incluida la baja y los semisótanos cuyo forjado de techo se sitúe a una cota sobre la rasante superior a la marcada en el artículo anterior.
- 2. Altura en metros: Es la altura del edificio medida en metros desde la rasante de la acera, del terreno, o desde la cota de nivelación hasta:
 - a) La cornisa, o cara inferior del forjado de la última planta.
 - b) La coronación de los petos de protección de cubierta.
 - c) La cumbrera o caballete del tejado.

- 3. La medición de altura se hará en la vertical correspondiente al punto medio de todos los planos de fachada. Si el terreno, calle o espacio público presenta pendiente, la medición se hará por tramos fraccionando la línea de fachada en cuantas partes sea conveniente, siempre que cada tramo tenga una longitud máxima de 20 m y una diferencia de cota entre sus extremos no mayor de 1 m. En las parcelas de esquina a calles en pendiente, la medición de la altura se hará considerando ambas fachadas desarrolladas en un plano único.

- 4. Si la ordenanza de zona no impone otras condiciones, se consideren admisibles sobre la altura establecida en la regulación de las distintas situaciones de suelo y ordenanzas las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Las vertientes del tejado, cuya pendiente general no será mayor de 30º medidos desde el borde superior del forjado de la última planta, y cuya cumbrera no podrá situarse a una altura superior a 2,00 metros sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta.
- b) Los remates de cajas de escalera, ascensores, depósitos y cuartos de instalaciones.
- c) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, enfriamiento de equipos de aire acondicionado, paneles de captación de energía solar, antenas de radio y televisión pararrayos y elementos semejantes.

- d) Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.
- e) Los elementos ornamentales siempre que no creen cerramientos ciegos y sean resultado del diseño conjunto del edificio.
- f) Los elementos publicitarios que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Art. 2.1.21. Alturas de Plantas

- 1. Altura de piso: Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2. Altura libre: Es la distancia medida en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera. En el caso de las entreplantas la altura libre se medirá bajo y sobre el forjado que las forme.
- 3. Salvo mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona, uso, ordenanzas de planes que desarrollen este Plan General, o en obras de rehabilitación que no alteren la posición de los forjados entre plantas, se establecen las siguientes alturas mínimas:

PLANTA	ALTURA LIBRE MÍNIMA (M)	ALTURA DE PISO MÍNIMA (M)
Sótano	2,40	2,70
Semisótano	2,40	2,70
Baja	2,70	3,00
Piso y ático	2,60	2,90
Entreplanta	2,30 (por encima de forjado) 2,50 (por debajo de forjado)	

- 4. Altura máxima de piso: Salvo que la ordenanza de zona imponga condiciones de colindancia para la posición de impostas o forjados, no se establece altura máxima de piso. Cuando los proyectos de obras definan alturas de piso que permitan la construcción de entreplantas se computará la posible entreplanta en su totalidad, salvo que la mayor altura se justifique expresamente en función del uso a que se destinen los locales, de las características técnicas de las instalaciones o de razones compositivas justificables.

5. Altura máxima de la edificación: Salvo que la ordenanza de zona imponga condiciones de colindancia para el ajuste de la altura, la correspondencia entre altura en número de plantas y altura máxima en metros se atenderá a los valores indicados en la tabla adjunta. La medición de la altura en metros se hará desde la cota de nivelación de la planta baja a la cota de la cara superior del forjado de techo de la última planta.

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA EN METROS
Baja	4,80
Baja + 1	8,30
Baja + 2	11,80
Baja + 3	15,30
Baja + 4	18,80
Baja + 5	22,30
Baja + N	4,80 + N x 3,50

CAPITULO 2
CONDICIONES DE CALIDAD DE UTILIZACIÓN

Art. 2.2.1. Pieza, Local y Vivienda

- Se entiende por pieza todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
- Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas, relacionadas entre sí y que forman el espacio adscrito al ejercicio o desarrollo de una misma actividad no residencial.
- Se entiende por vivienda el recinto separado e independiente construido o adaptado para ser habitado por personas que configuren un núcleo familiar, tengan o no relación de parentesco.
- Tiene la consideración de pieza habitable toda aquella que se destina a actividades que requieren la estancia prolongada de personas.

Art. 2.2.2. Pieza Exterior

Una pieza es exterior cuando dispone de al menos un hueco de iluminación y ventilación de dimensiones suficientes en una fachada a:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio libre privado que cumpla las condiciones establecidas en el planeamiento.
- Patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Normas.

Art. 2.2.3. Ventilación e Iluminación

- Todas las piezas y locales dispondrán de ventilación, que podrá resolverse mediante:
 - Huecos abiertos o practicables al exterior
 - Conductos o elementos similares que comuniquen la pieza con el exterior, produciéndose la renovación de aire por diferencia de presión.
 - Dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.
- Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación, que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial mediante sistemas de alumbrado. En todo caso las piezas contarán con alumbrado artificial que garantice un nivel de iluminación mínimo de 50 lux medidos en el plano horizontal distante 75 centímetros del suelo. El diseño de los edificios y construcciones resolverá preferentemente la iluminación diurna mediante luz solar, de forma que la iluminación artificial se use de forma excepcional y de emergencia durante el día.

Art. 2.2.4. Local y Vivienda Exterior

Un local o vivienda es exterior cuando todas sus piezas habitables son exteriores y al menos una de ellas cuenta con huecos a:

- Calle o espacio libre de acceso público, calificado como tal en el planeamiento y que cumpla las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a emergencias establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial.
- Patio principal, solo en las tipologías tradicionales del Casco Antiguo.
- Patio de parcela, siempre que su forma y dimensiones admitan un círculo inscrito de diámetro no inferior a 9,00 m de diámetro.
- Patio de manzana, siempre que su forma y dimensiones admitan un círculo inscrito de diámetro no inferior a 12,00 m de diámetro.

Art. 2.2.5. Condición de Habitable

1. Se considera cuarto o pieza habitable aquel en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior, salvo aquellos usos o actividades que, por su propia naturaleza, requieran la carencia de huecos al exterior y siempre que cuenten con instalaciones de ventilación mecánica.
3. Se prohíbe la instalación de piezas habitables en plantas de sótano.
4. Cabrá instalar piezas habitables en plantas semisótano en los siguientes casos:
 - a) Pertenecer a viviendas unifamiliares.
 - b) Estar vinculadas a locales situados en la planta baja del edificio.
5. Los cuartos y piezas en que se produzca combustión o gases dispondrán de conductos independientes conducidos a cubierta para su eliminación.
6. Los huecos de iluminación y ventilación en fachada de cuartos y piezas habitables, no podrán tener una superficie inferior a 1 m².
7. Las instalaciones de ventilación natural o forzada garantizarán en piezas y cuartos habitables un mínimo de tres renovaciones totales por hora.

Art. 2.2.6. Tipos de Patio

Se distinguen los siguientes tipos de patio:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto. Los patios de parcela pueden ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan, a lo largo de toda su altura, con una embocadura a vía pública, espacio libre público o privado o patio de manzana.
- b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
- c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la calle o del terreno. Su utilización está prohibida en edificación catalogada y en el ámbito de la ordenanza de zona del Casco Histórico.
- d) Patio principal: es el que comunicado con el zaguán o casapuerta, sirve al sistema vertical de comunicaciones del edificio y es tratado con el carácter de fachada interior del inmueble. El empleo del patio principal se restringe a los ámbitos de la ordenanza de zona Casco Histórico y de los edificios sujetos a protección en los que exista o haya existido.

Art. 2.2.7. Anchura y Altura de Patios

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. A este efecto se consideraran los cierros y galerías de patios principales como paños de fachada.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniforme sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo vuelos permitidos en patios de manzana.
4. La altura de los patios se medirá desde el pavimento hasta la más alta de las alturas de coronación de los paramentos que recaigan sobre él.

Art. 2.2.8. Patios de Parcela Cerrados

Salvo que la ordenanza de zona determine otras condiciones, los patios de parcela cerrados cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Dimensión mínima: El mayor valor de los señalados en la tabla adjunta, siendo H la altura del patio.

USO DEL LOCAL	DISTANCIA MÍNIMA (m)	SUPERFICIE MÍNIMA (m²)
Cocina	H/4 > 3,00	H2/10 > 12,00
Otras piezas y cuartos habitables	H/3 > 3,50	H2/8 > 12,00
Piezas y cuartos no habitables	H/5 > 3,00	H2/20 > 9,00
Escaleras	H/5 > 3,00	H2/20 > 9,00

La forma del patio permitirá la inscripción en planta de un círculo de diámetro igual a la distancia mínima correspondiente, ajustada, en su caso, en función del contenido de los apartados 2) y 3) de este artículo.

2. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse las correspondientes a H/3 hasta H/4, y la correspondiente a H/4 hasta H/5, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas métricas establecidas.
3. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, siempre y cuando se acredite la correspondiente servidumbre o se aporte la autorización de la propiedad colindante afectada.

5. Los patios de parcela cerrados podrán iniciarse en plantas baja o de piso. Su pavimento no podrá situarse a una cota superior a 1 m por encima del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.

Art. 2.2.9. Patios de Parcela Abiertos

Se consideran patios abiertos a los entrantes en fachada a calle, espacio libre o patio principal cuya profundidad P sea mayor o igual a 1,5 m y en cuyos paramentos abran huecos de viviendas o locales. Las dimensiones del patio cumplirán las siguientes condiciones, siendo F la medida del frente abierto y H la altura del mismo.

$$1,5 < P < 1,5 F \quad \text{y} \quad F > 1/6 H > 3,00 \text{ metros}$$

El frente del patio F será mayor o igual de 3 m cuando no existan huecos en los laterales del patio, y mayor o igual de 6 m cuando existan luces en dichos lados. El patio de parcela abierto podrá iniciarse en cualquiera de las plantas del edificio.

Art. 2.2.10. Patios de Manzana

1. La forma y dimensiones del patio de manzana será tal, que permita trazar en su interior una circunferencia con diámetro mayor o igual que la altura máxima de coronación de la edificación en cualquiera de las parcelas que recaigan sobre el patio, y siempre superior a la mitad de la altura de coronación de la fachada más alta que recaiga sobre el patio, con mínimo de 12 metros.
2. En los patios de manzana sólo son admisibles las construcciones subterráneas destinadas a garaje y servicios auxiliares de las fincas, cuya cubierta no sobresalga más de 1,40 m por encima del plano definido por las rasantes exteriores, y construida de modo que permita su utilización como espacio libre al menos en el 90% de su superficie. La cara superior del forjado de cubierta se adaptará a la de las construcciones de las fincas colindantes, igualando con ellas los materiales exteriores. No se admite la construcción de muretes o vallas separadoras.

Art. 2.2.11. Patios Ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura igual o superior a 3 m cuando iluminen una sola planta y la establecida para patios cerrados en los demás casos. Estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, excepto en viviendas unifamiliares y equipamientos en la ordenanza de zona de Ciudad-Jardín. El pavimento del patio no podrá situarse a más de 1 m sobre la cota superior del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirve. El patio se mantendrá limpio de construcciones.

Art. 2.2.12. Patio Principal

1. Los lados del patio cumplirán unas dimensiones mínimas de H/3, siendo H la altura de coronación del más alto de los paramentos verticales que recaen sobre el patio, con mínimo de 5 m
2. Las dimensiones mínimas del patio podrán modificarse hasta un mínimo de H/4 y 3 m cuando se incremente la superficie resultante de aplicar las dimensiones mínimas, hasta alcanzar un valor al menos igual al resultado de multiplicarla por el cociente entre la dimensión obligada y la reducida.
3. Se admiten soluciones de patio de planta ochavada o esquinas redondeadas, siempre que la forma del patio permita la inscripción de un círculo de diámetro igual al lado mínimo.
4. Los patios principales no pueden ser objeto de ningún tipo de ocupación en planta baja.
5. A efectos del cómputo de las dimensiones y diámetros mínimos, se tomará siempre la luz libre del ojo de patio, no la distancia entre paramentos.

Art. 2.2.13. Patios Mancomunados

Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados, e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 25% de las superficies mínimas obligatorias, de cada una de las porciones de patio que se agrupan en la mancomunidad.

Art. 2.2.14. Tratamiento de Patios

1. Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3 m.
2. Los patios de viviendas unifamiliares, los patios principales, y los patios de parcela de edificios exclusivos de uso no residencial, podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio, o que se asegure la ventilación mediante instalaciones de climatización y aireación en el caso de usos distintos al residencial. Cuando el sistema de aireación elegido no utilice medios mecánicos, se dejará un espacio libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la montera, cuya superficie será al menos el 20% de la del patio.

Art. 2.2.15. Acceso a Cubiertas y Patios

A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, todo edificio dispondrá de accesos a su tejado o azotea de cubierta, y a los patios de manzana o parcela. Dichos accesos deberán realizarse desde un distribuidor o local de uso común del edificio.

Art. 2.2.16. Espacios libres de Parcela de Acceso Público

Para que un espacio libre de parcela, público o privado, calificado como tal en el planeamiento, o patio de manzana, pueda servir como acceso a portales, deberá reunir las siguientes condiciones:

1. Contar con una embocadura a calle de anchura no inferior a 4 m en todo su recorrido, con una altura libre mínima de 3,50 m destinado a uso peatonal y a paso de vehículos al servicio del edificio, de emergencia y, previa autorización municipal, a vehículos de mudanza y reparto.
2. Las dimensiones mínimas del acceso no podrán ser minoradas por instalaciones o elementos estructurales, salvo en el caso de accesos de anchura superior a 7,50 m en que podrán reducirse hasta formar pasos de al menos 3,50 m de ancho mediante alineaciones de pilares.
3. Tener el pavimento a nivel de la rasante de la acera o, si esto no fuera posible, salvar los desniveles interiores mediante rampas o escaleras que faciliten la accesibilidad de personas con movilidad reducida, a cuyo efecto, y en aplicación del contenido del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUEA, cumplirán los siguientes requisitos:

Rampas:

- a) Directriz recta o directriz curva con radio mínimo 50 metros medido a 1/3 del ancho de la rampa medido desde su interior.
- b) Anchura libre mínima de 1,50 metros.
- c) Longitud máxima de 9 metros medidos en proyección horizontal.
- d) Pendiente máxima longitudinal del 10% para rampas cuya recorrido medido en proyección horizontal sea inferior a 3,00 metros, del 8% cuando sea inferior a 6 metros y del 6% en los demás casos.
- e) Las mesetas dispuestas entre tramos de rampa tendrán una anchura igual a la de estos y una longitud mínima de 1,5 metros medidos en el sentido de la marcha.
- f) Pendiente máxima transversal del 2%.
- g) Contarán a su inicio y final con mesetas.

- h) Estarán provistas de pasamanos continuos en ambos lados, que se situarán a dos alturas: entre 0,65 y 0,75 metros y entre 0,90 y 1,10 metros medidos sobre la cota superior del pavimento de la rampa. En rampas de anchura superior a 4,80 metros se dispondrá pasamanos intermedios separados entre sí un máximo de 2,40 metros.

- i) Las rampas que superen un desnivel superior a 15 cm, y que no estén cerradas lateralmente con muros, contarán con elementos protectores laterales coincidentes al menos con el principio y fin de la rampa, que no podrán ser escalables ni contar con aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de Ø10 cm.

- j) El pavimento de las rampas cumplirá lo establecido en el artículo 31 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUEA y su señalización se atenderá a lo dispuesto en el artículo 22 de dicho Reglamento.

Escaleras:

- a) Directriz recta o directriz curva con radio mínimo 50 metros medido a 1/3 del ancho de la rampa medido desde su interior.
- b) Anchura libre mínima de los peldaños: 1,50 metros.
- c) Contarán en su inicio y final con mesetas de anchura igual a la de los peldaños y longitud mínima de 1,5 metros, que se mantendrá libre de obstáculos.

- d) Los tramos de escalera no podrán contar con mas de 10 peldaños.

- e) Los peldaños tendrán una huella mínima de 30 cm carente de bocel, vuelo o resalto, y una tabica de altura no superior a 16 cm. La altura de las tabicas será homogénea en todos los peldaños de cada tramo. Los peldaños deberán contar con tabica, no pudiendo ser diáfanos.

- f) Se prohíben las escaleras compensadas, si bien son admisibles las mesetas partidas o en ángulo, siempre que pueda inscribirse un círculo de Ø 1,20 metros en cada partición.

- g) En escaleras descubiertas los peldaños tendrán una pendiente máxima hacia el exterior del 1,5% para evacuación del agua.

- h) Los tramos de escalera que estén cerrados con paramentos verticales se dotarán con pasamanos en ambos lados, disponiéndose además pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo supere 4,80 metros. Las características constructivas de los pasamanos serán las establecidas en el apartado 2 del artículo 23 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUEA.

- i) Los tramos de escalera que no estén cerrados lateralmente por muros contarán con barandillas o antepechos de fábrica dotados con pasamanos, cuyo diseño cumplirá las características antes establecidas para las rampas.

- j) El pavimento y señalización de las escaleras de acceso público cumplirá lo establecido en el artículo 23 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUEA

4. Si el espacio libre alberga aparcamientos u otros usos bajo rasante, el forjado de suelo deberá soportar el paso de vehículos.

Art. 2.2.17. Condiciones de Acceso a Edificios

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía pública, aunque sea a través de una calle o espacio libre privado calificado como tal en el planeamiento. En este caso, la distancia a recorrer entre la vía pública y el acceso al edificio no superará 50 m debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o ingreso al edificio. Los espacios no ocupados de parcela, resultantes de retranqueos o exteriores al área de movimiento, se considerarán como edificación a efectos del cumplimiento de las condiciones de acceso.

2. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con acceso desde el exterior mediante portal. Si el edificio cuenta con varios accesos, al menos uno de ellos será accesible para personas de movilidad reducida. Si solo hubiera un acceso deberá ser accesible.

3. El portal estará al mismo nivel de la cota exterior, debiendo salvarse mediante rampa u otros medios accesibles los desniveles superiores a 5 centímetros. Los desniveles inferiores podrán salvarse mediante planos inclinados de anchura no inferior a 0,80 metros y pendiente no superior al 25%. La diferencia de rasantes entre la vía pública y la parcela se resolverá en el interior de esta.

4. Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 m hasta el arranque de la escalera principal y ascensores, que contará con un itinerario accesible.
5. La puerta de acceso al portal tendrá un ancho superior a 1,20 m y cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 67 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUETA.
6. Entre los espacios accesibles ubicados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible con un medio distinto a las escaleras.
7. En edificación catalogada cabrá el acceso a edificios desde vía pública por medio de una servidumbre de paso en planta baja de otro edificio si dicha servidumbre estuviera constituida a la entrada en vigor del Plan y la parcela no fuera reparcelable con otras de la misma manzana.

Art. 2.2.18. Ventilación e Iluminación de Escaleras

1. En edificios de uso residencial no se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm².
 - b) En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a 2/3 de la superficie útil de caja de escalera, y emplearán en su construcción materiales traslucidos.
2. En edificios destinados a otros usos, se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado y/o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda

Art. 2.2.19. Ascensores

Salvo en el caso de edificación catalogada, vivienda unifamiliar o de aquéllos edificios en que por su destino, sea manifestamente innecesario, es obligatoria la instalación de ascensor:

- a) En todos los edificios de 3 o más plantas de altura así como en todos aquéllos en los que la cota sobre rasante del último forjado de piso exceda de 7,00 m. El desembarque del ascensor se hará sobre un elemento de circulación de uso común.
- b) Siempre que la diferencia de cota entre la más profunda de las plantas bajo rasante y el portal supere 7,00 metros será obligatoria la instalación de ascensor, que podrá ser común al resto de las plantas del edificio.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUETA.

Art. 2.2.20. Instalación de ascensores con ocupación de dominio público

1. En el ámbito de la Ordenanza de Zona del Ensanche Moderno y, con carácter excepcional, en edificación renovada de los bordes del Casco Histórico, cabrá autorizar la ocupación de espacios libres o de dominio público mediante torres de ascensores al servicio de edificios existentes a la entrada en vigor del Plan, predominantemente de uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando resulte inviable técnicamente cualquier otra solución, no se produzca un deterioro notable en la calidad del espacio público afectado, quede garantizada la funcionalidad del dominio público y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por el mismo y se acredite el interés público.

2. La actuación requerirá la obtención de una autorización expresa para la ocupación privativa del dominio público por un plazo de 50 años, que se otorgará con la licencia urbanística de ocupación y utilización por el propietario de la instalación de ascensor y se entenderá concedida exclusivamente a este efecto. La autorización de ocupación cesará anticipadamente cuando el edificio sea sustituido o cuando desaparezca el interés público acreditado. Se entenderá extinguido el interés público si legislación sobrevenida contempla la utilidad pública o, en su caso, el interés social de la ocupación de espacio privado por instalación de servicios comunes, bien de forma individualizada, bien en el marco de planes o programas de rehabilitación. La autorización podrá otorgarse en los siguientes suelos:
 - a) Suelo demanial de titularidad y uso público inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - b) Suelos patrimoniales adscritos a un uso o servicio público por mas de 30 años, conforme a lo establecido en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
 - c) Suelo dotacional de dominio y uso público.
3. La extinción de la autorización conlleva la desocupación del espacio público, restituyéndolo a su estado original con cargo a la Comunidad de propietarios beneficiaria de la autorización, sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.
4. A los efectos de este artículo se entiende por torre de ascensor la construcción auxiliar o instalación en la que pueden integrarse, además del espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín, las plataformas de embarque y desembarque del mismo así como las superficies que, en su caso, fueran imprescindibles para establecer la comunicación entre dichas plataformas, el núcleo de comunicación vertical del edificio existente y el espacio público exterior desde el que se accede.
5. La implantación de las torres de ascensores no supone alteración de la calificación del suelo en que se implantan.
6. Las torres de ascensor no computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

7. El emplazamiento de las torres de ascensores deberá cumplir los siguientes requisitos:
- Deberá respetarse el ancho mínimo que para los itinerarios adaptados exige el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (RNAI/UEA).
 - Deberá quedar garantizado, en todo caso, el acceso a edificaciones y a los locales que estuviesen situados en los bajos del edificio.
 - Deberán respetarse las servidumbres de luces y vistas, así como aquellas otras que pudieran existir.
 - La instalación no podrá incidir negativamente en las condiciones de seguridad que presente el edificio, salvo que las mismas fueran superiores a las mínimas exigibles en materia de protección contra incendios.
 - A fin de reducir la incidencia en el soleamiento de las piezas que recaigan en la fachada en que se instale la torre de ascensor, esta deberá tener una distancia mínima de 2,00 metros a ventanas o balcones. La autorización de distancias menores requerirá autorización expresa de todos los afectados.
 - La torre de ascensor podrá ubicarse en los espacios de retanqueo, siempre que la caja se ajuste a las dimensiones mínimas y que cuente con autorización de la Comunidad de propietarios vecina si se adosa a medianera.
 - El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle que ubique las torres de ascensores, justifique su incidencia en el paisaje urbano y en la edificación del entorno y establezca las medidas precisas para restaurar la funcionalidad del espacio público.
 - La solución adoptada deberá estar formalmente integrada en la fachada de la edificación y en su entorno en lo referente a forma y dimensiones de la torre de ascensor y los materiales empleados. En grupos y promociones unitarias se exigirá acuerdo en que el modelo de torre ascensor sea igual para todos los edificios y deberá estudiarse conjuntamente la ubicación de las torres de ascensores.
9. La instalación de la torre de ascensor tiene la consideración de obra de rehabilitación general a efectos de licencia, y solo será autorizable si se acompaña con todas las medidas técnicamente viables con el fin de garantizar la eliminación de barreras arquitectónicas dentro del edificio, quedando garantizado que el desembarco de las distintas plantas se efectúe sobre elementos de uso común del edificio. Asimismo, siempre que sea técnicamente posible:
- Habrà de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor a través de itinerarios accesibles, tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda.
 - Las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009.
10. Deberà quedar garantizado el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación de la caja de escaleras y elementos comunes. A estos efectos, el desembarco de la torre de ascensor en cada planta deberá cumplir las condiciones de iluminación establecidas para las escaleras.
11. Los acabados exteriores serán acordes con los materiales y texturas de las edificaciones existentes, serán duraderos e integrados en el entorno, cuidándose especialmente la evacuación de aguas y su conexión con la red existente y la pavimentación.
12. No se admitirá la instalación de cableado apoyado en fachadas, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en las mismas.
13. La evacuación de aguas pluviales se hará a las bajantes del edificio o a bajantes propias, que acometerán a la arqueta general del edificio previamente a su vertido a la red de saneamiento municipal.
14. La torre de ascensores cumplirá los siguientes requisitos:
- No se accederá al ascensor directamente desde el espacio público.
 - El ascensor tendrá las dimensiones mínimas imprescindibles para el uso del mismo por una persona en silla de ruedas y un acompañante.
 - No se autorizará la instalación en espacio público con el acuarto de máquinas u otro elemento de instalaciones.
- d) El ascensor contará con automatismo para que la parada en espera de la caja se produzca en planta baja.
- e) El modelo de ascensor se ajustará al máximo a las características formales del edificio, a cuyo efecto se recomienda que los cerramientos laterales de la torre de ascensor sean de vidrio translúcido, garantizándose su limpieza y mantenimiento desde el exterior, salvo en el arranque de nivel de calle, en que el vidrio podrá ser opaco o sustituirse por otro material en la altura de la planta baja del edificio.
- f) Se recomienda la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas o con cuarto integrado en el sótano del edificio, al objeto de minimizar el ruido y las vibraciones.

Art. 2.2.21. Señalización

Los edificios de uso público contarán con la señalización correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, itinerarios accesibles, posición de accesos y servicios, posición de aparatos de extinción de incendios, localización de medios de circulación para minusválidos, señalamiento del peldaño de escaleras, y cuanta otra señalización sea precisa para facilitar la orientación de las personas y la evacuación del edificio en caso de siniestro.

Art. 2.2.22. Prevención de Incendios

- Los edificios y locales deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa sectorial, en el Código Técnico de la Edificación y en la Sección 13ª del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (RNAI/UEA).
- Los locales ocupados por usos no residenciales situados en edificios de uso residencial en los que realicen actividades que conlleven riesgo de incendio, no podrán comunicar con las plantas de vivienda o espacios comunes del edificio salvo a través de un vestíbulo provisto con puerta de salida resistente al fuego durante 90 minutos.
- Cuando un local no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación de la actividad y el cierre del local.

Art. 2.2.23. Prevención de las Caídas

Los huecos en fachadas exteriores o interiores de los edificios, así como las escaleras, rellanos y bordes de forjado que recaigan sobre vacíos, dispondrán de elementos de prevención de caídas que se atenderán en dimensiones, diseño y características constructivas a lo prescrito en la normativa técnica y de seguridad.

Art. 2.2.24. Evacuación de Aguas Pluviales

1. La red de evacuación de aguas pluviales de las unidades de ejecución del Plan será de tipo separativo y cumplirá las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía concesionaria del servicio.
2. Se prohíbe el desagüe de pluviales de edificios por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.

Art. 2.2.25. Evacuación de Aguas Residuales

1. La red de evacuación de aguas residuales de las unidades de ejecución del Plan será de tipo separativo y cumplirá las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía concesionaria del servicio. La red se diseñará de forma que se pueda registrar e identificar la procedencia de eventuales vertidos de efluentes que no cumplan la normativa legal, para lo cual contará con medidores automáticos o mecanismos equiparables.
2. En edificaciones en suelo urbano la red de saneamiento:
 - a) Deberá acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, y cumpliendo las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía concesionaria del servicio.
 - b) Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

- c) Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes. Si fuera previsible que los efluentes puedan incumplir la normativa sectorial, será requisito obligado la implantación de un medidor automático tras la depuración previa al punto de vertido.

Art. 2.2.26. Evacuación de Humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja utilizando los patios comunes del edificio que no sean patios principales. El conducto o chimenea, en su caso, 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 o perjuicios a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 m por encima de la cumbre más alta situada a menos de 8 m
4. Las chimeneas de evacuación de actividades industriales, hosteleras o instalaciones colectivas de calefacción, contarán con filtros depuradores.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Art. 2.2.27. Evacuación de Residuos Sólidos

1. Los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida, de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.
2. Sin perjuicio del contenido de la Ordenanza Municipal de Limpieza y Recogida de RSU, los edificios destinados a vivienda colectiva o actividades económicas contarán con un local para recipientes de residuos, cuya ventilación se hará mediante chimenea independiente, según las prescripciones del CTE.
3. Los edificios destinados a equipamientos y administración pública, contarán además con un local o espacio, accesible desde la vía pública o un elemento común del edificio, para la instalación de contenedores destinados a residuos sólidos reciclables.
4. El planeamiento de desarrollo del Plan General, así como los proyectos de urbanización de las unidades de ejecución señalará la localización de los puntos de recogida de envases para su reciclado y reutilización y proveerá los elementos del sistema de recogida.

Art. 2.2.28. Dotación de Agua

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias del uso, según los estándares del Código Técnico de la Edificación. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
2. Sin perjuicio de que la regulación de usos establezca una mayor dotación, todo local independiente dispondrá de cuarto de aseo compuesto por lavabo e inodoro.
3. En locales de uso público los aparatos sanitarios contarán con temporizadores o mecanismos equivalentes para el ahorro de agua. Asimismo, los mecanismos de descarga de inodoros dispondrán de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.

Art. 2.2.29. Energía Eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.
2. Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del segundo sótano.
3. En todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, se dispondrá un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 2.2.30. Energías Renovables

El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.

Art. 2.2.31. Adecuación climática

1. El diseño de las edificaciones se realizará teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas, de manera que se favorezca su eficiencia energética. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
2. Salvo en edificación catalogada y en el ámbito de la ordenanza de zona del Casco Histórico, se procurará la naturación de edificios, especialmente en cubiertas.

Art. 2.2.32. Comunicaciones

1. Toda edificación se construirá con conductos específicos para las canalizaciones de las redes de telecomunicación.
2. Los edificios destinados a vivienda colectiva o actividades económicas que no sean de uso exclusivo, contarán con intercomunicación en circuito cerrado desde el portal hasta cada una de las viviendas o locales.

Art. 2.2.34. Aislamiento y Estanqueidad

Las edificaciones reunirán las condiciones de aislamiento acústico y térmico establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 2.2.35. Instalaciones de Suministros en Fachadas

Las partes de las redes urbanas o de acometidas de suministros de agua, electricidad, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, etc. situadas en la fachada de los edificios deberán instalarse de manera que se integren en las fachadas, minimizando su presencia en las mismas. A tal fin se prohíbe expresamente la instalación superficial de tubos y cables por fachada, debiendo soterrarse éstos en el acerado o embutirse en los paramentos de forma invisible.

Las rejillas, cajas de registro o contadores, armarios de instalaciones, cajas de contadores, módulos de distribución, centros de transformación etc. deberán diseñarse de forma que los mismos se integren en la fachada en cuanto a posición en la fachada, forma y dimensión, materiales y color.

3. Será obligatoria la instalación de infraestructura común de telecomunicaciones en los edificios destinados a vivienda colectiva, o cuando se prevea la instalación de receptores en edificios compartimentados en locales de distinto propietario o usuario. Dicha infraestructura cumplirá las condiciones establecidas en el RD 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificada por la Ley 10/2005, de 14 de Junio, de Medidas Urgentes para el impulso de la TDT, de liberalización de la televisión por cable y de fomento del pluralismo, de su reglamento aprobado por RD 401/2003 y en la Orden CTE/1296/2003. La instalación de antenas se atenderá a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal.

4. Todos los edificios dispondrán de buzones para correspondencia en un lugar fácilmente accesible por el servicio de correos.

Art. 2.2.33. Instalaciones de Climatización

1. Los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir sobre el plano de fachada.
2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición:
 - a) Las rejillas de aire acondicionado se dispondrán en fachada a patios o espacios libres de parcela.
 - b) Solo cabrá disponer las rejillas de ventilación en fachada a calle o espacio libre público cuando el local cuente solo con una fachada al exterior.
 - c) En los dos supuestos anteriores las rejillas deberán situarse a una distancia superior a 2,50 m sobre la rasante y no producirán goteo u otras molestias.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 2.3.1. Composición Arquitectónica

El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas en estas NN.UU. o en los Catálogos que las acompañan. No obstante, la Comisión Municipal de Gobierno o, en su caso, la Comisión Municipal de Patrimonio podrá denegar la licencia, tras el oportuno informe técnico, a aquellas intervenciones cuya composición, colores o formas resulten manifiestamente discordantes con el paisaje urbano o natural en que se pretenden localizar.

Art. 2.3.2. Tratamiento de Fachadas

1. Los proyectos de nueva planta, ampliación y reestructuración de edificios en cuya planta baja se contemplen locales de negocio cuya ocupación sea posterior a la del resto del inmueble, así como los proyectos de obras exteriores que afecten al conjunto de la fachada, contendrán el diseño de la planta baja del edificio, al menos en sus huecos y elementos ciegos, así como, en su caso, de los rútilos y elementos decorativos.
2. Las fachadas se construirán, preferentemente, con materiales, técnicas constructivas y calidades que exijan una conservación mínima y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.
3. Las fachadas traseras y de patios, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.
4. Las medianerías que queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo asimismo recubrirse con murales cerámicos o pintados. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia digna.
5. Si el lienzo medianero queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería, pertenezca al edificio objeto de la obra, o a edificación colindante. Si la ordenanza de zona lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en él la apertura de huecos.

6. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que queden permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil.

7. Asimismo en edificación existente, cuando la edificación colindante no pueda ser sustituida, cabrá la apertura de huecos sobre patios de parcela de la edificación colindante, mediando acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas.

8. El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianerías permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá imponer los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.

9. Deberán regularizarse los linderos cuando algún lindero lateral medianero entre dos fincas colindantes no sea perpendicular a la alineación de fachada, y forme con ella un ángulo inferior a 30°. Se exceptúan de esta condición los casos en que la regularización no sea posible, por estar protegida alguna de las fincas, o por no verse la sustitución de su edificación en un plazo de 15 años.

Art. 2.3.3. Modificación de Fachadas

1. La modificación de fachadas requiere un proyecto, redactado por técnico competente, del conjunto de la misma, que garantice la calidad de la intervención.
2. El cierre individual con carpintería o elementos de fábrica de terrazas y balcones no es autorizable, salvo que recaigan sobre un patio o espacio no visible desde la vía pública, o que el cerramiento sea la puesta en práctica individual de un proyecto de conjunto. Cabrá autorizar la instalación en terrazas visibles desde la vía o espacio público de paneles de vidrio transparente, montados sin periferia y que no alteren la configuración arquitectónica del edificio.
3. Se prohíbe el cierre de terrazas de áticos, si bien cabrá autorizar la instalación de toldos de brazos extensibles sin apoyo en periferia alguna.
4. La instalación de toldos en terrazas visibles desde la vía pública exigirá un acuerdo de la comunidad de propietarios respecto al modelo y color.

5. La transformación de locales de planta baja en uso residencial exigirá la presentación de un proyecto de la totalidad de la fachada en el que se analice su incidencia sobre la escena urbana, la funcionalidad de la acera, la estética del edificio, la incidencia de la transformación sobre las condiciones de acceso al edificio y del que se desprenda la idoneidad de la solución propuesta.

6. El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación a un diseño unitario de aquellas fachadas en las que, de forma anárquica, se hayan producido cerramientos de terrazas, u otras modificaciones de fachada.

Art. 2.3.4. Soportales y pasadizos

1. Se admite la construcción de soportales en edificios destinados a equipamiento, y en actuaciones de proyecto y ejecución unitaria sobre frentes completos de manzana. La construcción de soportales es obligatoria donde así se determine en el planeamiento.
2. Los soportales no podrán rebasar la alineación oficial, su anchura libre interior será igual o mayor de 2,50 m y su altura al menos la correspondiente a la planta baja del edificio.
3. Los pasadizos de acceso desde el vial a patios de manzana o espacios libres interiores a la misma, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. Los pasadizos en nuevas edificaciones tendrán un ancho mínimo de 6 metros y altura no inferior a las plantas baja y primera del edificio en que se sitúen.

Art. 2.3.5. Salientes Admisibles

1. Salvo que la ordenanza de zona imponga otras limitaciones, se admiten los siguientes elementos salientes desde los planos de fachada situados sobre la alineación exterior o interior:
 - a) Las cornisas y aleros, cuyo saliente máximo no excederá de 0,50 m de la alineación o cuerpo volado.
 - b) Las portadas y escaparates, cuyo saliente máximo no rebasará 0,10 m. En aceras de anchura inferior a 0,75 m no se admitirán resaltes en planta baja sobre el plano de fachada.

c) Las marquesinas que formen parte del proyecto original del edificio o que se proyecten teniendo en cuenta el conjunto de la fachada del mismo. El saliente no rebasará el ancho de acera menos un metro, y el borde distará más de 1,00 m del tronco del arbolado existente, o más de 1,50 m del centro de los alcorques. d) Los toldos que, en el caso de ser fijos, cumplirán las condiciones exigibles a las marquesinas. e) Los balcones y galerías, cuyo saliente no superará 0,50 m f) Los miradores, cuyo saliente no podrá rebasar 0,75 m g) Las terrazas y cuerpos volados, cuyo saliente no podrá rebasar 1,00 m ni 1/10 del ancho de calle.	Art. 2.3.7. Instalaciones 1. Los depósitos de agua y las instalaciones de captación de energía solar de los edificios deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público. 2. Los tendidos eléctricos y telefónicos no podrán disponerse sobre las fachadas de los edificios, ni tenderse sobre vías o espacios libres públicos. 3. Los elementos de las instalaciones, tales como armarios de registro o puertas de recintos que, forzosamente, hayan de instalarse en fachada de edificios o vía pública, se localizarán y diseñarán de forma que queden integrados en el edificio y en el paisaje urbano. 4. No se admite la instalación de antenas en fachada.	2. En suelo urbano, y salvo que las ordenanzas de zona, la Ordenanza Municipal de Publicidad en Vía Pública, la normativa de protección del patrimonio o los criterios de la Comisión Municipal de Patrimonio impongan otras limitaciones, podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las siguientes condiciones: a) Situar a más de 2,50 m sobre la rasante de la acera. b) En calles sin acera, o con aceras de ancho inferior a 0,75 m su saliente no superará los 0,15 m c) Los banderines quedarán separados, al menos, 0,75 m del borde exterior del encintado de acera, y su saliente no excederá de 1,00 m d) Se prohíbe los anuncios o rótulos adosados a barandas o balcones.
2. Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,50 m respecto de la rasante de la acera. Se exceptúan los toldos móviles, que estarán situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m y los escaparates y portadas. 3. Los cuerpos salientes no podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos, excepto el retrequeo a lindero frontal dentro de los límites marcados en el epígrafe 1. 4. En patios de manzana el saliente máximo autorizado es de 0,50 m de vuelo. 5. Los balcones, terrazas y cuerpos volados quedarán separados de las medianerías contiguas en una longitud igual o superior a su saliente, con un mínimo de 0,60 m.	Art. 2.3.8. Portales y casapuestas El interior de portales y casapuestas visibles desde la vía pública deberá mantenerse en las debidas condiciones de higiene y ornato. No cabrá su utilización para el aparcamiento de vehículos ni la guarda de cubos de basura. Art. 2.3.9. Publicidad Exterior 1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable. En esta clase de suelo exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios: a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio. b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo. c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 m del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.	3. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su contenido, forma, color o luminosidad puedan causar molestias al vecindario. 4. Por razones de publicidad institucional y eventuales campañas publicitarias de interés para la ciudad, se establece la obligatoriedad para todas las fincas del suelo urbano de admitir la colocación de soportes en las fachadas para banderolas, gallardetes, alumbrados decorativos y otros elementos publicitarios que den a la vía pública. El Ayuntamiento asumirá la colocación de estos soportes, bajo su responsabilidad y con todas las garantías para las fachadas de los inmuebles, constituyendo las servidumbres que resultasen precisas si así lo exigieran los propietarios.
Art. 2.3.6. Tendederos 1. El contenido de las terrazas-tendedero no podrá ser visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio, por lo que deberán disponer de elementos de ocultamiento. 2. Se prohíbe la instalación de soportes para el tendido de ropa en fachadas o patios visibles desde la vía pública.	a) Cualquier tipo de publicidad se deberá autorizar o comunicar previamente a la administración competente en materia de Patrimonio Histórico en caso de ser BIC declarado o incoado, estar inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico o pertenecer a un entorno de protección de alguno de ellos. 6. La instalación de elementos publicitarios en edificios Bien de Interés Cultural, declarado o en proceso de declaración, en bienes inmuebles de catalogación general incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o en el entorno de protección de alguno de estos bienes, deberá ser comunicada previamente y, en su caso, autorizada por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.	5. Cualquier tipo de publicidad se deberá autorizar o comunicar previamente a la administración competente en materia de Patrimonio Histórico en caso de ser BIC declarado o incoado, estar inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico o pertenecer a un entorno de protección de alguno de ellos. 6. La instalación de elementos publicitarios en edificios Bien de Interés Cultural, declarado o en proceso de declaración, en bienes inmuebles de catalogación general incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o en el entorno de protección de alguno de estos bienes, deberá ser comunicada previamente y, en su caso, autorizada por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

Art. 2.3.10. Protección del Arbolado y Plantaciones

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,50 m de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. Si fuera técnicamente imposible mantener el arbolado in situ se transplantará a zonas verdes o ajardinadas, siempre que sea factible y preferentemente en cercanía al emplazamiento original.
4. Se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

Art. 2.3.11. Cerramientos

1. Los cerramientos provisionales de solares y terrenos se situarán sobre la alineación oficial y linderos laterales, tendrán una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m y se formarán con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.
2. Al producirse la apertura de nuevas vías, o cuando se produzca el derribo de inmuebles, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de tres meses desde la pavimentación de las vías o la conclusión de la demolición.
3. Cuando el planeamiento imponga el retranqueo de la edificación respecto de la alineación exterior, el cerramiento del frente de la parcela podrá resolverse con cerramiento ciego, hasta una altura máxima de 1,00 m sobre la rasante de la acera. El cerramiento podrá alcanzar una altura máxima de 2,50 m formándose el resto con elementos diáfanos o seto vegetal.
4. El cerramiento de linderos laterales de parcela podrá resolverse mediante elementos ciegos de altura no superior a 2,50 metros.
5. El cerramiento de bajos comerciales con celosías cerámicas, u otros procedimientos de carácter provisional, solo podrá admitirse durante un período máximo de un año desde la fecha de conclusión del edificio y siempre que la ordenanza de zona no imponga condiciones más limitativas. Si los locales comerciales permanecen sin uso durante períodos de tiempo más dilatados, deberán cerrarse de modo adecuado al decoro de la vía pública y de la escena urbana.
6. Como regla general, los cerramientos no podrán rematarse con elementos punzantes, alambradas de espino o vidrios fragmentados.

TÍTULO 3 RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Art. 3.1.1. Regulación de los Usos

1. El Plan General regula los usos estableciendo las siguientes clases de condiciones:

- a) Generales: Determinan el régimen general urbanístico y la clasificación de usos.
- b) Particulares: Concretan el régimen de los distintos usos pormenorizados.
- c) De relación: Establecen las reglas de relación entre usos, definiendo sus condiciones de compatibilidad y transformación y el control de su repercusión ambiental.
- d) Zonales: Determinan las condiciones tipológicas de la edificación que soporta el uso.

2. El régimen de usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal.

3. Las condiciones generales, particulares y de relación de los usos no son de aplicación a los usos existentes que no estén declarados fuera de ordenación, salvo los siguientes casos:

- a) Que se hagan en los mismos obras que afecten a los elementos o parámetros regulados en este Título.
- b) Cuando por cambios en la titularidad del local sea necesario renovar la licencia de apertura.

4.

Las condiciones generales, particulares y de relación reguladas en este Título serán de aplicación en obras de nueva planta o ampliación, así como en obras de reestructuración y rehabilitación, salvo que en este último caso no fuera oportuna la exigencia de su cumplimiento por lo moderado de la intervención. Son asimismo de aplicación en la transformación de usos existentes, independientemente de la entidad de las obras precisas para su implantación. Las condiciones de habitabilidad establecidas para los distintos usos se entienden aplicables a las piezas habitables, tal y como se definen en el artículo 2.2.1.

5.

Las condiciones generales y particulares de los usos son complementarias con la regulación de las ordenanzas de zona, por lo que la implantación de nuevos usos o actividades, o la adecuación de los existentes, deberá satisfacer el conjunto de las determinaciones establecidas en las Normas. El planeamiento de desarrollo, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras, justificarán expresamente el cumplimiento de las citadas determinaciones.

6.

Las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas son, asimismo, complementarias de las definidas en la normativa sectorial y supramunicipal de aplicación. Las referencias a legislación corresponden a la vigente en el momento de aprobación del Plan General, entendiéndose que deben considerarse sustituidas por sus ulteriores modificaciones o cambios normativos. En caso de dudas en la aplicación de condiciones concurrentes primará:

- a) Lo establecido en estas Normas en las determinaciones relativas a edificabilidad, posición en el edificio o parcela y relación con el espacio público.

- b) Lo establecido en la legislación sectorial en lo relativo a condiciones de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

7.

En edificios, establecimientos e instalaciones de pública concurrencia será de aplicación las determinaciones que en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas impone el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (RNAUETA).

Art. 3.1.2. Clasificación de los Usos

El Plan General clasifica los distintos usos que puedan darse en el territorio con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Naturaleza
- b) Grado de pormenorización
- c) Propiedad
- d) Utilización
- e) Permanencia
- f) Destino urbanístico del suelo
- g) Incidencia en el aprovechamiento
- h) Interrelación
- i) Presencia en el edificio
- j) Incidencia ambiental

Art. 3.1.3. Clasificación de los usos Según su Naturaleza

El Plan General considera los siguientes usos según su función intrínseca:

- a) Usos vinculados al medio natural y al sector primario

- b) Usos vinculados al medio urbano:

- Residencial.
 - Actividades Económicas.
 - Zona Franca Fiscal.
- c) Redes de infraestructuras y dotaciones:
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Equipamiento.
 - Transporte y comunicaciones.

Art. 3.1.4. Clasificación de los Usos Según su Grado de Pormenorización

1. Con arreglo a su grado de pormenorización el Plan General clasifica los usos en:
 - a) Usos globales.
 - b) Usos pormenorizados.
2. Es uso global el establecido por el Plan para definir el destino genérico de un ámbito territorial o zona de ordenanza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos, por lo que se representan en el plano 1.2. Usos globales y sistemas generales. El Plan considera los siguientes usos globales:
 - a) Residencial.
 - b) Actividades Económicas.
 - c) Zona Franca Fiscal.
 - d) Espacios Libres y Zonas Verdes.
 - e) Equipamiento.
 - f) Transporte y Comunicaciones.
3. Son usos pormenorizados los que concretan los usos globales en una porción limitada de un ámbito territorial. El Plan considera los siguientes usos pormenorizados, que se representan en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano:
 - a) Uso residencial:
 - Residencial
 - b) Uso de Actividades Económicas:
 - Industrial.
 - Servicios Terciarios.
 - Comercial.
 - Hospedaje.

c) Uso de Zona Franca Fiscal: se pormenoriza mediante la ordenanza de zona.

d) Espacios Libres y Zonas Verdes:

- Playas.
- Parques urbanos.
- Jardines.
- Espacios Libres.

e) Equipamiento:

- Dotacional.
- Administración Pública.

• Infraestructuras y Servicios Urbanos.

• Servicios de la Defensa.

f) Transporte y Comunicaciones:

- Red Viaria.
- Red Ferroviaria.

• Instalaciones Portuarias.

• Instalaciones del Transporte.

4. El Plan General califica el suelo asignando a los distintos ámbitos en que se divide el territorio bien un uso global, bien un uso pormenorizado, coincidente con alguna de las categorías en que se subdivide el uso global.

5. Los anteriores usos pormenorizados se detallan de forma escalonada en clases, categorías y tipos.

Art. 3.1.5. Clasificación de los Usos Según su Propiedad

1. Con arreglo al carácter de su tenedor, y al régimen de propiedad del espacio en que se desarrollan, los usos se clasifican en:

- a) Públicos
- b) Privados

2. Son usos públicos aquellos desarrollados por entidades públicas en bienes propiedad de la Administración Pública, de sus Organismos Autónomos, de Empresas Públicas y de entidades asimilables.

3. Son usos privados los pertenecientes a personas físicas o jurídicas de carácter privado, llevados a cabo en propiedades privadas.

Art. 3.1.6. Clasificación de los Usos Según su Utilización

1. Con arreglo al régimen de utilización los usos se clasifican en:

- a) Colectivos.
- b) Comunales.
- c) Privados.

2. Son usos colectivos los que son utilizados por el público en general, independientemente de su pertenencia a propietario público o privado.

3. Son usos comunales los utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.

4. Son usos privados los utilizados por su propietario, no accesibles a otros usuarios.

Art. 3.1.7. Clasificación de los Usos Según su Permanencia

1. Con arreglo a la duración de su utilización, los usos se clasifican en:
 - a) Permanentes
 - b) Temporales
 - c) Provisionales
2. Son usos permanentes los que tienen una duración indefinida.
3. Son usos temporales los que se prevé mantener por un tiempo limitado.
4. Son usos provisionales los que se implantan eventualmente, supliendo a usos temporales o permanentes.

Art. 3.1.8. Clasificación de los Usos Según el Destino Urbanístico del Suelo

1. Con arreglo al destino urbanístico del suelo en que se localizan, los usos se clasifican en:
 - a) Usos propios del suelo no urbanizable
 - b) Usos propios del suelo urbano
2. Son usos propios del suelo no urbanizable:
 - a) Los ligados al mantenimiento y defensa del medio natural o cultural.
 - b) Los vinculados a actividades de producción agrícola, salinera o acuícola.
3. Son usos propios del suelo urbano los vinculados a las actividades residenciales, productivas, dotacionales o de ocio características de los asentamientos urbanos.

Art. 3.1.9. Clasificación de los Usos por su Incidencia en el Aprovechamiento

1. Según su incidencia en el cálculo del aprovechamiento urbanístico los usos se clasifican en:
 - a) Característico
 - b) Específico
2. Es uso característico el predominante en un área de reparto, cuya intensidad y tipología determina el aprovechamiento de la misma.
3. Es uso específico el permitido dentro de un área de reparto, cuya concreción está supeditada al uso característico del área por los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan.

Art. 3.1.10. Clasificación de los Usos Según su Interrelación

1. Con arreglo a su régimen de interrelación los usos se clasifican en:
 - a) Cualificados
 - b) Complementarios
 - c) Compatibles
 - d) Alternativos
 - e) Autorizables
 - f) Prohibidos
2. Es uso cualificado aquel a que se destina el edificio o parcela por este Plan o por los instrumentos de ordenación que lo desarrollen. En áreas de ordenanza coincide con el uso global de la misma.

Art. 3.1.11. Clasificación de los Usos Según su Presencia en el Edificio

En caso de existencia simultánea de diversos usos en un edificio o parcela, se considera:

- a) Uso principal: aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.
- b) Usos secundarios: aquellos que no reúnen la condición anterior.

3. Es uso complementario el que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso. El garaje-aparcamiento se considera dotación obligada de los restantes usos, salvo los supuestos de excepción regulados en estas Normas, siendo por tanto uso complementario de aquellos usos cualificados que por su naturaleza lo precisen.

4. Es uso compatible aquel que bajo determinadas condiciones puede coexistir con el uso cualificado del ámbito o el dominante en una parcela.

5. Es uso alternativo aquel explícitamente admitido por el planeamiento en un ámbito determinado y que puntualmente puede sustituir al uso cualificado.

6. Es uso autorizable aquel cuya implantación se sujeta a condiciones específicas por su potencial incidencia en el entorno.

7. Es uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones en materia de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

8. Las condiciones de compatibilidad de usos se regulan en el Plan estableciendo:

- a) En las ordenanzas de zona: el uso cualificado, los usos compatibles, los alternativos y los prohibidos.
- b) Los usos compatibles con la protección de los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo.
- c) Las condiciones generales y particulares de este Título.

Art. 3.1.12. Clasificación de los Usos Según su Incidencia Ambiental

1. Por su incidencia ambiental los usos o actividades se clasifican en:
 - a) Inocuos, cuando no producen directamente efectos dañinos para el medio ambiente o la salud.
 - b) Potencialmente perjudiciales o contaminantes, cuando de ellos se puedan derivar efectos que causen riesgos o molestias al medio ambiente o la salud.
2. La autorización de implantación de usos potencialmente contaminantes está sujeta al régimen establecido por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por el Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía y demás normativa de aplicación.
3. Sólo podrán instalarse en las diferentes clases y categorías de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por la implantación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuos según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable y en estas Normas.

Art. 3.1.13. Situación de los Usos

1. En el interior de una parcela o edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:
 - a) Ocupando todas las plantas
 - b) En plantas de piso
 - c) En planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando plantas bajo rasante
 - d) Ocupando parcialmente el edificio, en planta baja, plantas bajo rasante y plantas piso, sin que se llegue a ocupar la totalidad del edificio
 - e) En patio de manzana

2. Respecto a su entorno, el local o edificio que albergue un uso dado, puede encontrarse en las siguientes situaciones:

- a) Aislado de otros edificios
- b) En contacto con otros edificios

Art. 3.1.14. Usos en un Mismo Edificio

1. Se considera edificio exclusivo aquel en que todos los locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas dentro de un mismo uso, aún cuando sean de distinta titularidad.
2. Los usos complementarios no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.
3. Cuando la ordenanza de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General permitan en edificio exclusivo varios usos distintos al cualificado de la zona, se entenderá que es posible la mezcla de dichos usos en un mismo edificio.
4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas para el uso en estas Normas y en la normativa sectorial. No obstante, las condiciones de edificación se aplicarán en función del uso principal del edificio.

5. Con carácter general, y salvo que las ordenanzas de zonas o del planeamiento de desarrollo del Plan General indiquen lo contrario, cuando se admitan usos compatibles distintos del residencial en situaciones de plantas de piso de edificios de vivienda, los locales a ellos destinados deberán reunir las condiciones siguientes, que serán de aplicación cuando se solicite licencia de nueva instalación o cambio de uso, categoría o tipo:
 - a) No se admitirán usos terciarios recreativos o comerciales sobre viviendas.
 - b) Los locales deberán contar con acceso desde el exterior independiente al de las viviendas, o estar vinculados con un local de planta baja de uso no residencial, salvo que se trate de oficinas, despachos profesionales o servicios terciarios de atención sanitaria y estética a las personas, que podrán situarse en locales de planta primera utilizando el mismo acceso y elementos de comunicación vertical de las viviendas del edificio en que se ubiquen.

Art. 3.1.15. Regulación de la Compatibilidad de Usos

1. Las presentes Normas establecen la compatibilidad de usos:
 - a) En las ordenanzas de zona, fijando el régimen de compatibilidad de los distintos usos en relación al uso cualificado de la zona y en función de su situación en el edificio o parcela.
 - b) Determinando en los siguientes capítulos de este Título las pautas genéricas de compatibilidad entre clases y categorías de usos.
 - c) Fijando limitaciones a la repercusión ambiental del uso sobre su entorno.
2. La aplicación de las reglas de compatibilidad de usos de las ordenanzas de zona se hará con arreglo a los siguientes criterios:
 - a) Si el uso principal de la parcela es el cualificado de la ordenanza de zona, los usos compatibles son los definidos en la propia ordenanza.
 - b) Si el uso principal de la parcela es alguno de los considerados alternativos en edificio de uso exclusivo por la ordenanza de zona, la compatibilidad de otros usos se regirá por las pautas establecidas en este Título.
3. La superficie edificada total de los usos compatibles en un edificio o parcela no podrá rebasar el 49% de la superficie edificable adscrita a la misma.
4. En caso de dudas en la aplicación de las reglas de compatibilidad de usos primaran las establecidas en la ordenanza de zona.
5. Cuando en un edificio esté consolidada un 66% de su superficie construida con usos distintos al cualificado por la ordenanza de zona, cabrá autorizar la dedicación integral del edificio a dichos usos.

Art. 3.1.16. Transformación de Usos

1. El plano 3.1.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano califica el suelo señalando el uso cualificado de cada parcela, bien mediante su adscripción a una ordenanza de zona, bien mediante la asignación directa del uso existente al redactarse el Plan General. Por su parte, el plano 2.1. Patrón de usos del suelo urbano refleja los usos globales de las ordenanzas de zona y los usos pormenorizados que el Plan considera relevantes dentro del patrón de usos de la ciudad. La transformación del uso cualificado de una parcela establecido en el plano 3.1.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano se hará:

- a) Si el uso cualificado coincide con el establecido en el plano 2.1. Patrón de usos del suelo urbano, aplicando las pautas de compatibilidad de usos establecidas en la ordenanza de zona o en la normativa específica del uso.
- b) Si el uso cualificado no coincide con el establecido en el plano 2.1. Patrón de usos del suelo urbano, aplicando las pautas de compatibilidad establecidas para el uso asignado en este plano.

2. La transformación de usos existentes en locales de edificios de uso compartido se hará aplicando los criterios de compatibilidad de usos dentro de un mismo edificio definida por la ordenanza de zona y por lo establecido en este Capítulo.

Art. 3.1.17. Condiciones de Acceso para Edificios o Locales de Concurrencia Pública

1. Los espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios y establecimientos que alberguen los usos que a continuación se enumeran, deberán ser accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad:

- a) Uso de Actividades Económicas, en sus usos pormenorizados Comercial y Hospedaje, así como en las categorías Servicios de comercialización y Tercario recreativo del uso pormenorizado de Servicios terciarios.

b) Uso de Equipamiento, en sus usos pormenorizados de Dotacional y Administración pública; así como en aquellos espacios o dependencias de los usos pormenorizados de Infraestructuras y Servicios Urbanos, y de Servicios de la Defensa que tengan utilización colectiva.

c) Uso de Transporte y Comunicaciones.

d) Usos recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002 de 26 de febrero.

2. Deberán ser accesibles a personas con movilidad reducida al menos los siguientes itinerarios:

- a) La comunicación el exterior y el interior del edificio o local.
 - b) Las áreas y dependencias de utilización colectiva.
 - c) La comunicación entre el acceso principal y las áreas y dependencias de utilización colectiva.
 - d) La comunicación entre edificios y con las zonas comunes de edificios agrupados en un mismo complejo.
3. Sin perjuicio de que del contenido del Anexo III del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (RNAIUETA) se dedujesen mayores exigencias, los edificios o locales de pública concurrencia contarán al menos con un acceso accesible, que cumplirá las siguientes condiciones:

a) Siempre que sea posible el acceso al interior estará al mismo nivel que el espacio exterior.

b) En caso de existir un desnivel mayor de 5 cm entre el espacio exterior y el interior, el acceso se efectuará mediante rampa o mediante algún medio auxiliar que cumpla los requisitos establecidos en el RNAIUETA. Los desniveles inferiores a 5 cm se salvarán mediante un plano inclinado de 0,80 metros de anchura mínima y cuya pendiente no supere el 25%. La diferencia de rasantes se salvará en el interior de la parcela, salvo que sea imposible hacerlo en edificación existente.

c) La anchura mínima libre de paso será de 0,80 metros y la entrada accesible comunicará con un itinerario accesible fácilmente localizable, así como con las plazas de aparcamiento accesibles situadas en el exterior del edificio si las hubiera.

4. Las dimensiones de los vestíbulos permitirán la inscripción de un círculo de Ø 1,50 metros no barrido por las hojas de las puertas.

5. El ancho libre mínimo de los pasillos será de 1,20 metros, permitiéndose alteraciones puntuales de longitud inferiores a 50 cm siempre que dejen un paso libre mínimo de 0,90 metros de ancho.

6. Los huecos de puertas tendrán una anchura mínima de 0,80 metros. A ambos lados de las puertas, en el sentido del paso, contarán con un espacio libre horizontal, a nivel y no barrido por las hojas de la puerta, donde pueda inscribirse un círculo de Ø 1,20 metros. Las hojas de las puertas de paso tendrán un ángulo de apertura no inferior a 90°.

7. Todos los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública deberán contar al menos con un medio accesible – rampa, tapiz rodante o ascensor, alternativo a las escaleras. Los edificios y establecimientos de pública concurrencia de más de una planta contarán al menos con un ascensor accesible.

8. Las diferencias de nivel superiores a 0,55 metros deberán contar con barandillas o antepechos para evitar el riesgo de caídas.

9. Las escaleras cumplirán las determinaciones del CTE y además las siguientes:

a) Anchura libre mínima del tramo: 1,20 metros. En tramos curvos la medición del ancho excluirá las zonas en que la huella mida menos de 17 cm. El espacio ocupado por pasamanos de saliente igual o superior a 12 cm no computará a efectos de la anchura libre de los peldaños.

b) Contarán en su inicio y final con mesetas al mismo nivel, libres de obstáculos, en las que pueda inscribirse un círculo de Ø 1,20 metros que no podrá ser invadido por puertas o ventanas. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta.

Art. 3.1.18. Concreción del carácter de espacio público

En los supuestos de discrepancia entre el deslinde entre el suelo público y la propiedad privada establecido por el planeamiento urbanístico mediante la alineación, y el Registro de la Propiedad se estará a lo siguiente:

- a) Se establece expresamente el carácter público de los terrenos que, en aplicación del planeamiento vigente en cada momento, debieron ser cedidos y que vienen destinándose a un uso público, sin perjuicio de que, desde el punto de vista formal, no se haya perfeccionado la cesión.
- b) Se establece expresamente el carácter público de los terrenos que, sin proceder de cesiones obligatorias, se caracterizan por tener un uso público constante, habiendo venido sido asumido por el Ayuntamiento el mantenimiento, cuidados y otros gastos que ocasionan.
- c) Deberán ser objeto de expropiación los espacios libres de propiedad privada pertenecientes al suelo urbano consolidado, que el presente Plan considere espacio público, salvo que los propietarios procedan a su cesión voluntaria. En este caso, si existieran garajes subterráneos, para su recepción por el Ayuntamiento cabrá:
 - La separación del vuelo, suelo y subsuelo de los mismos, garantizándose la correcta urbanización de dichos espacios, de forma que su recepción no suponga para el Ayuntamiento asumir una carga que no le corresponde.
 - Transformar el derecho de propiedad de los aparcamientos por una concesión administrativa en la que el concesionario asumiría sus obligaciones.

pasillos de ancho inferior a 1,20 metros, a una distancia menor de 1,50 metros del arranque de un tramo.

- f) La pendiente máxima transversal de la rampa será de un 2%.
 - g) Las rampas que estén cerradas lateralmente por muros estarán provistas de pasamanos continuos en ambos lados, que se situarán a dos alturas: entre 0,65 y 0,75 metros y entre 0,90 y 1,10 metros medidos sobre la cota superior del pavimento de la rampa. Cuando la anchura de rampa sea superior a 4,80 metros, se situarán pasamanos intermedios separados entre sí un máximo de 2,40 metros.
 - h) Las rampas que superen un desnivel superior a 15 cm, y que no estén cerradas lateralmente con muros, contarán con elementos protectores laterales coincidentes al menos con el principio y fin de la rampa, que no podrán ser escalables ni contar con aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de Ø10 cm.
 - i) El pavimento de las rampas cumplirá lo establecido en el artículo 91 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIQUETA y su señalización se atenderá a lo dispuesto en el artículo 22 de dicho Reglamento.
11. Los ascensores cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 74 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIQUETA.
 12. Las escaleras mecánicas y los medios auxiliares para salvar desniveles cumplirán respectivamente los artículos 71 y 75 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIQUETA.
 13. Con carácter excepcional cabrá autorizar la ubicación en acera o espacio libre público de la rampa de comunicación entre la vía pública y el interior del local cuando no sea técnicamente posible implantarla en parcela privada y concurran las siguientes condiciones:
 - Tratarse de locales de superficie igual o inferior a 30 m².
 - Mantener libre un espacio libre para tránsito peatonal de anchura no inferior a 2,00 metros.
 - Situar la rampa buscando la afección mínima a la funcionalidad del espacio público.

c) Las mesetas no podrán formar parte de espacios destinados a otros usos y en ellas no podrán embocar puertas, o pasillos de ancho inferior a 1,20 metros, a una distancia menor de 0,40 metros del primer peldaño de un tramo.

- d) Se prohíben las escaleras sin tabica. Esta será vertical o formando un ángulo que no exceda de 15° con la vertical. Las huellas no tendrán bocel, vuelo o resalto sobre la tabica.
 - e) Se prohíben las escaleras y mesetas compensadas.
 - f) Las escaleras contarán con barandillas o antepechos coronados con pasamanos. Si las escaleras están cerradas lateralmente con paramentos verticales, se dispondrán pasamanos continuos en ambos lados.
 - g) El pavimento y señalización de las escaleras de acceso público cumplirá lo establecido en el artículo 70 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIQUETA.
 - h) Las escaleras tendrán un nivel de iluminación de 150 luxes medidos en el suelo.
10. Las rampas interiores a la edificación cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Los tramos serán rectos.
 - b) Anchura libre mínima de 1,20 metros, sin descontar el pasamanos si este no sobresale más de 12 cm del paramento o barandilla.
 - c) Longitud máxima de tramo. 9 metros medidos en proyección horizontal. Contarán a su inicio y final con mesetas.
 - d) Pendiente máxima longitudinal del 10% para rampas cuya recorrido medido en proyección horizontal sea inferior a 3,00 metros, del 8% cuando sea inferior a 6 metros y del 6% en los demás casos.
 - e) Las mesetas dispuestas entre tramos de rampa tendrán una anchura igual a la de estos y una longitud mínima de 1,5 metros medidos en el sentido de la marcha. En ellas podrá inscribirse un círculo de Ø1,20 metros que no podrá ser invadido por puertas o ventanas. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta. No habrá puertas ni

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL Y AL SECTOR PRIMARIO

Art. 3.2.1. Actividades Salineras

Las actividades salineras, independientemente de su localización, se registrarán por lo establecido en la normativa vigente y en la normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Bahía de Cádiz.

Art. 3.2.2. Actividades Acuícolas

Las actividades acuícolas, independientemente de su localización, se registrarán por lo establecido en la normativa vigente y en la normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Bahía de Cádiz.

Art. 3.2.3. Actividades Agrícolas

Las actividades agrícolas, independientemente de su localización, se registrarán por lo establecido en la normativa vigente y en la normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Bahía de Cádiz.

Art. 3.2.4. Mantenimiento y Mejora del Medio Natural o Cultural

Se consideran usos de mantenimiento y mejora del medio natural los siguientes:

1. Las actividades científicas y de investigación
2. Las actividades de educación ambiental
3. El ocio, deporte y turismo activo.
4. El mantenimiento y conservación de edificaciones tradicionales y otros recursos culturales.
5. La dotación de infraestructuras puntuales de bajo impacto ambiental destinadas a las restantes actividades admisibles, el mantenimiento y disfrute de las playas o la conservación de las especies vegetales y animales

Art. 3.2.5. Condiciones de Implantación

1. La implantación de los usos descritos en los artículos anteriores requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente cuando se implanten en el ámbito del Parque Natural de la Bahía de Cádiz y así lo requiera la normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del mismo.
2. En los restantes casos se requerirá procedimiento de evaluación ambiental.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Art. 3.3.1. Definición y Clases

1. Es uso residencial el que proporciona alojamiento permanente a las personas.
2. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de una unidad familiar, independientemente de que haya relación de parentesco y del tipo de familia. Esta clase incluye las siguientes categorías:
 - Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
 - Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
 - b) Estudio: vivienda de tamaño reducido y programa simplificado, con una única pieza habitable, donde se desarrollan todas las funciones, y un baño completo
 - c) Alojamiento: vivienda protegida de reducido tamaño con piezas habitables y zonas de uso colectivo, sujeta a las condiciones legales establecidas en la legislación Estatal y Autonómica de vivienda.
3. Según el régimen a que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones se distinguen dos situaciones:
 - a) Viviendas y alojamientos protegidos: cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes derivados de la misma.
 - b) Viviendas libres: cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

Art. 3.3.2. Aplicación

Las viviendas y alojamientos protegidos estarán sujetos, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen desde los Planes Estatales y Autonómicos de vivienda y, complementariamente, por lo establecido en estas Normas. La normativa técnica de diseño aplicable a las viviendas y alojamientos protegidos prima, en los aspectos regulados en la misma, sobre lo establecido en este Capítulo o en el precedente Título 2. Las condiciones dimensionales establecidas para las distintas piezas que integran la vivienda, se entienden sin perjuicio de las condiciones de calidad de la vivienda que, en su día, puedan establecerse de forma reglamentaria en desarrollo del artículo 3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, prevaleciendo, en caso de discrepancia, las condiciones que supongan mayor calidad de vida para los usuarios de la vivienda.

Art. 3.3.3. Vivienda Exterior

Toda vivienda nueva o resultante de obras de rehabilitación o reestructuración, deberá ser exterior. Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas al respecto en el Título 2 de estas NN UU y las siguientes condiciones:

- En las viviendas de superficie útil superior a 60 m², al menos dos piezas habitables tomarán luces a vía o espacio libre público, patio de manzana o patio principal.
- En las viviendas de superficie útil superior a 90 m², al menos tres piezas habitables tomarán luces a vía o espacio libre público, patio de manzana o patio principal.

Art. 3.3.4. Vivienda Mínima

- A efectos de estas NN UU, se entiende por vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, que cumplan las condiciones dimensionales establecidas en el artículo siguiente, aun cuando no cuente con alguna de las piezas enumeradas o estas no sean independientes.
- La superficie útil mínima de los estudios será de 32 m².
- En todos los casos anteriores, la superficie útil computable será la libre existente entre los paramentos exteriores e interiores, sin contar balcones o cierros ni los espacios con altura libre de piso inferior a 2,20 m.

- Las personas físicas residentes en el municipio de Cádiz tienen derecho a una vivienda digna y adecuada, entendiendo por tal la que cumple los requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con las condiciones que en cuanto a calidad establece la citada Ley y, en defecto de su desarrollo reglamentario, las presentes Normas.

- A efectos de sus características funcionales y de gestión se considera residencia comunitaria el edificio constituido por unidades residenciales cuya superficie útil sea > 30 m², que cuenta con servicios comunes de cocina, estancia y lavandería comercializados conjuntamente con las unidades residenciales. Si el edificio se comercializa en régimen de venta, los servicios comunes deberán ser proindiviso de las unidades residenciales. Las condiciones dimensionales de las unidades residenciales serán las establecidas para los alojamientos.

- Los alojamientos temporales destinados a personas con riesgo o en situaciones de exclusión social podrán resolverse mediante residencias comunitarias u otras fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. A tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía:

- Los alojamientos no podrán ser susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

- Quando los alojamientos sean de promoción pública y se ubiquen en suelo público tendrán la consideración de equipamientos públicos.

- Las viviendas destinadas a realojo de población afectada por programas públicos de rehabilitación, podrán tener la consideración de alojamientos temporales, aun cuando no cuenten con servicios comunes, siempre que:

- El suelo se mantenga como dominio público o patrimonial de la Administración.
- No medie cesión del suelo en derecho de superficie u otra fórmula de privatización temporal del dominio.
- Las condiciones de utilización garanticen la temporalidad del uso.

Art. 3.3.5. Condiciones de Distribución

- Las distintas piezas de la vivienda cumplirán las siguientes superficies útiles mínimas en obras de nueva planta y remodelación:

Pieza	Obras de nueva planta y reestructuración	Obras de Rehabilitación
Estancia-Comedor	14 m ²	14 m ²
Estancia-Comedor-Cocina	20 m ²	18 m ²
Cocina	7 m ²	6 m ²
Dormitorio principal	12 m ²	10 m ²
Dormitorio	8 m ²	7 m ²
Baño / Aseo	3 m ² / 2 m ²	3 m ² / 2 m ²

- Las distintas piezas habitables cumplirán las siguientes condiciones de forma:

- Cocina: La anchura mínima será de 1,60 m con banda de muebles en un lado y 2,10 m con muebles en lados enfrentados.

- Estancia-comedor:

- Círculo inscrito de diámetro Ø > 3,00 m

- Distancia entre paramentos enfrentados > 2,50 m

- Dormitorio:

- Círculo inscrito de diámetro Ø > 2,00 m

- Dormitorio principal:

- Círculo inscrito de diámetro Ø > 2,50 m

- Baño:

- Distancia entre paramentos enfrentados > 1,50 m

- Vestíbulo:

- Distancia entre paramentos enfrentados > 1,20 m

- Pasillo:

- Distancia entre paramentos enfrentados > 0,90 m

3. Cuando la vivienda cuente con una pieza estancia-comedor-cocina la superficie indicada en el punto primero de este artículo deberá incrementarse con un lavadero independiente de 1,5 m² de superficie mínima, que podrá incorporarse al baño.
4. En viviendas de más de un dormitorio la superficie de la pieza de estancia-comedor, o de estancia-comedor-cocina, se incrementará en 2 m² por cada dormitorio.
5. El cómputo de la superficie útil de los dormitorios no incluye los espacios de acceso con ancho igual o menor de 0,90 m o longitud mayor a 0,90 m.
6. Las viviendas que superen los 70 m² útiles, contarán al menos con un cuarto de baño completo y un aseo, compuesto éste al menos por lavabo e inodoro.
7. El acceso a cuartos de baño y aseos no podrá realizarse desde la cocina. Si se realiza desde la estancia-comedor deberá contar con un distribuidor intermedio. En viviendas de un dormitorio podrá accederse al baño desde el mismo. En caso de haber más de un baño, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
8. Toda vivienda contará con un tendedero anexo a la cocina o baño, salvo que exista patio de parcela o que el tendedero se resuelva en cubierta y sea común para todo el edificio. La superficie del tendedero no será inferior a 1,50 m², cuando la vivienda cuente con una pieza estancia-comedor-cocina, y 1,20 m² en los restantes casos. Se diseñará de modo que la ropa no sea visible desde la vía pública.
9. La vivienda contará con armarios o espacios para almacenaje, en proporción superior a 0,25 m² útiles por cada 10 m² de superficie útil destinada a otros usos.

Art. 3.3.6. Condiciones de Habitabilidad

1. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo los cuartos de aseo y baño, los elementos de circulación y distribución interiores, trasteros, despensas, locales de instalaciones y dependencias similares.
2. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de luz y ventilación natural. A efectos de compatibilizar los objetivos higiénicos y el ahorro de energía:
 - a) Los huecos de iluminación natural tendrán una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la pieza a que sirven. En el ámbito de la Ordenanza de Zona del Casco Histórico, y en edificación catalogada cuando sea de aplicación, la superficie de los huecos de iluminación cuyas luces recaigan mediante galería cerrada sobre un patio principal será de un 20% de la superficie útil de la pieza a que sirva; salvo que las condiciones de protección del edificio impidan alcanzar dicho valor.
 - b) La superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no será inferior a 1/3 de la superficie anterior.
 - c) En piezas que cuenten con un único hueco de iluminación y ventilación, la profundidad máxima medida perpendicularmente al paramento en el que se encuentre el hueco no superará 7,50 m. Cuando el hueco de iluminación recaiga sobre una terraza de profundidad igual o superior a 1,50 m, la medición de la profundidad de la pieza se realizará desde la barandilla o peto de protección de la terraza.
3. Las cocinas contarán con conducto para la evacuación de humos y gases con salida en la cubierta del edificio.
4. La ventilación de piezas no habitables podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada. Las columnas de ventilación estática servirán solo a piezas de un mismo uso.
5. En las ordenanzas de zona cuya tipología dominante sea distinta de la manzana cuajada, se procurará que las viviendas cuenten con ventilación cruzada.
6. En edificios de vivienda colectiva ninguna vivienda tendrá piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

7. Salvo que las ordenanzas de zona especifiquen otros parámetros, la altura libre mínima de las piezas será de 2,50 m. Dicha altura deberá cumplirse uniformemente en el 75 % de la superficie de la pieza, pudiendo reducirse a 2,20 m. en el 25 % restante.

Art. 3.3.7. Elementos de Uso Comunitario Accesibles

1. En aplicación del contenido del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIQUETA, los edificios de viviendas deberán ser accesibles a personas de movilidad reducida los siguientes itinerarios y espacios:
 - a) Las áreas y dependencias comunitarias.
 - b) La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias.
 - c) Los recorridos de conexión en cada planta entre las viviendas y las zonas comunes.
 - d) Al menos un recorrido de conexión entre las zonas comunes exteriores e interiores y las viviendas.
 - e) Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o medio mecánico auxiliar.
2. En los edificios con viviendas reservadas a personas con movilidad reducida deberán ser accesibles a las mismas los porteros automáticos, llaves de paso u otros elementos análogos, que estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros.
3. Entre los espacios accesibles ubicados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras.

Art. 3.3.8. Accesos en Edificios de Vivienda Colectiva

1. En edificios de vivienda colectiva se accederá a cada una de las viviendas desde espacios comunes o espacios libres privados conectados con la vía pública, no permitiéndose el acceso directo a las mismas desde la vía pública.
2. El recorrido de acceso a cada vivienda desde el portal se dimensionará de acuerdo a la población servida, debiendo cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Vestíbulos: permitirán la inscripción de un círculo de Ø 1,50 metros, no barrido por las hojas de las puertas que recaigan sobre él.
- b) Pasillos: Ancho mínimo libre practicable de 1,20 m, si bien se admiten reducciones puntuales siempre que tengan una longitud inferior a 50 cm y dejen un paso mínimo de 0,90 metros. El trazado permitirá el paso horizontal de una camilla de 0,70 x 2,00 m.
- c) Los huecos de paso tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros, las puertas tendrán un ángulo de apertura no inferior a 90° y dispondrán, en el sentido de paso, de un espacio libre horizontal en que pueda inscribirse un círculo de Ø 1,50 metros no barrido por las hojas de las puertas que recaigan sobre él.
- d) La instalación de ascensor se considera obligatoria en los edificios de dos plantas sobre rasante con más de seis viviendas y en todos los edificios residenciales de mayor altura. En los edificios de dos plantas sobre rasante con menos de seis viviendas es obligatorio reservar un espacio que posibilite la futura implantación de ascensor. En los edificios en que se disponga ascensor se instalará al menos uno cada 20 viviendas y uno más por cada quince viviendas o fracción. Al menos un ascensor deberá cumplir las condiciones del artículo 74 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAUETA.
3. Las rampas interiores a la edificación cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Directriz recta o directriz curva con radio mínimo 50 metros medido a 1/3 del ancho de la rampa medido desde su interior.
- b) Anchura libre mínima de 1,20 metros.
- c) Longitud máxima de 9 metros medidos en proyección horizontal.
- d) Pendiente máxima longitudinal del 10% para rampas cuyo recorrido medido en proyección horizontal sea inferior a 3,00 metros, del 8% cuando sea inferior a 6 metros y del 6% en los demás casos.
- e) Las mesetas dispuestas entre tramos de rampa tendrán una anchura igual a la de estos y una longitud mínima de 1,5 metros medidos en el sentido de la marcha.
- f) Contarán a su inicio y final con mesetas.
- g) Estarán provistas de pasamanos continuos en ambos lados, que se situarán a dos alturas: entre 0,65 y 0,75 metros y entre 0,90 y 1,10 metros medidos sobre la cota superior del pavimento de la rampa.
- h) Las rampas que superen un desnivel superior a 15 cm., y que no estén cerradas lateralmente con muros, contarán con elementos protectores laterales coincidentes al menos con el principio y fin de la rampa, que no podrán ser escalables ni contar con aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de Ø10 cm.
- i) El pavimento de las rampas cumplirá lo establecido en el artículo 91 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAUETA y su señalización se atenderá a lo dispuesto en el artículo 22 de dicho Reglamento.
4. Las escaleras interiores a la edificación cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Anchura libre mínima de los peldaños: 1,00 metros. En tramos curvos la medición del ancho excluirá las zonas en que la huella mida menos de 17 cm. El espacio ocupado por pasamanos de saliente igual o superior a 12 cm no computará a efectos de la anchura libre de los peldaños. La anchura de las escaleras se incrementará en función de las viviendas servidas con arreglo a los siguientes criterios:
- 1,10 m cuando sirvan a más de 10 viviendas y menos de 30 viviendas.
 - 1,25 m cuando sirvan a más de 30 viviendas.
5. Los portales y zonas comunes de paso contarán con una iluminación uniforme que garantice una iluminancia $\geq$ a 50 lux. La iluminación natural de las escaleras se registrará por lo dispuesto en el artículo 2.2.18 y su iluminación artificial proporcionará una iluminancia $\geq$ a 75 lux.
- b) Contarán en su inicio y final con mesetas al mismo nivel, libres de obstáculos, en las que pueda inscribirse un círculo de Ø 1,20 metros cuando haya puertas de acceso a viviendas o locales, y de 1,00 metros en los demás casos. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta. Se exceptúan las obras de rehabilitación que contemplen la instalación de ascensor, en el supuesto recogido en el CTE como modificación a la tabla 4.1 de CTE-DB-SU.
- c) Los tramos de escalera no podrán contar con mas de 10 peldaños.
- d) La huella y tabica cumplirán las dimensiones establecidas por la normativa técnica. La altura de las tabicas será homogénea en todos los peldaños de cada tramo. Los peldaños deberán contar con tabica, no pudiendo ser diáfanos.
- e) Se prohíben las escaleras compensadas, si bien son admisibles las mesetas partidas o en ángulo, siempre que pueda inscribirse un círculo de Ø 1,20 metros en cada partición.
- f) Los tramos de escalera que estén cerrados con paramentos verticales se dotarán con pasamanos al menos en uno de los lados. Las características constructivas de los pasamanos serán las establecidas en el apartado 2 del artículo 23 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAUETA.
- g) Los tramos de escalera que no estén cerrados lateralmente por muros contarán con barandillas o antepechos de fábrica dotados con pasamanos, cuyo diseño cumplirá las características antes establecidas para las rampas.
- h) La altura libre mínima no será inferior a 2,50 metros.
- i) El pavimento y señalización de las escaleras de acceso público cumplirá lo establecido en el artículo 23 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAUETA.

Art. 3.3.9. Actividades Anexas a la Vivienda

1. La regulación del uso residencial es de aplicación a los talleres domésticos, despachos profesionales y actividades no residenciales que se desarrollan anexas a la vivienda y que son parte integrante de la misma.
2. La superficie útil de los locales destinados a actividades anexas a la residencia, no excederá del 40% de la superficie útil total de la vivienda.
3. Las actividades anexas a vivienda cumplirán las condiciones aplicables al uso residencial, la superficie útil de la vivienda no destinada a actividades anexas cumplirá el programa y superficies mínimas establecido en este Capítulo y ambas funciones estarán diferenciadas espacialmente.
4. En edificios de vivienda colectiva los talleres domésticos sólo se admitirán en plantas de piso si acreditan que no causan molestias.
5. Las actividades anexas a la vivienda están exentas del cómputo a efectos de aplicación del artículo 3.1.11.

Art. 3.3.10. Transformación del Uso Residencial

1. El uso residencial, en su categoría de vivienda libre, podrá transformarse en uso de actividades terciarias, clase de oficinas, con las limitaciones del artículo 3.1.14. En la tipología de vivienda unifamiliar, podrá transformarse además en uso de equipamiento, en su clase de dotacional, y en uso de actividades económicas, en su clase de hospedaje.
2. El uso residencial, en su categoría de vivienda o alojamiento protegido podrá transformarse en vivienda libre cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa sectorial. Dicha transformación está sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración.
3. Los suelos ocupados al aprobarse definitivamente el Plan General por edificios de viviendas de promoción pública sujetos a algún régimen de protección, así como aquellos en que se edifiquen viviendas protegidas de promoción pública a lo largo del período de vigencia del Plan General, se considerarán calificados con destino a vivienda protegida sin perjuicio de que alguna de las viviendas haya sido descalificada o de que se extinga la protección otorgada.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**Art. 3.4.1. Definición y Clases**

1. Comprende los usos y actividades relacionados con la producción, transformación, reparación y almacenaje de bienes, con la prestación de servicios y con el comercio.
2. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares se considerarán las siguientes clases:

- a) Industrial
- b) Servicios terciarios
- c) Comercial
- d) Hospedaje

Art. 3.4.2. Condiciones de Implantación

1. No podrán instalarse locales que alberguen actividades económicas en plantas sótano salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tengan una superficie de contacto con la planta baja de al menos 10 m², y cumplan las condiciones de accesibilidad, seguridad y evacuación establecidas en la normativa sectorial y en estas NN.UU.
2. No podrán instalarse locales destinados a actividades económicas en planta semisótano salvo que resuelvan su acceso desde vía pública o zonas comunes del edificio con las suficientes garantías de seguridad en caso de evacuación.
3. En edificios de uso compartido con el residencial solo podrán implantarse locales destinados a actividades productivas en plantas de piso superiores a la primera cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Contar con escalera y ascensores independientes de las viviendas.
 - b) Disponer de autorización del propietario del inmueble.
 - c) Estar autorizada la implantación de locales destinados a actividades productivas en los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

d) Existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios autorizando la implantación del uso.

e) Trátarse de una actividad anexa a vivienda que cumpla las condiciones establecidas en el Capítulo anterior.

4. Las actividades anexas a vivienda habitual podrán tener acceso desde las zonas comunes del edificio.

Art. 3.4.3. Edificios de Uso Múltiple

Los edificios destinados a locales que alberguen distintos usos o categorías dentro del uso global de actividades económicas, cumplirán las más restrictivas de las condiciones establecidas en estas Normas para cada uno de los usos pormenorizados.

Art. 3.4.4. Condiciones de Edificación

1. Los edificios exclusivos destinados a actividades económicas que puedan construirse en el ámbito de las ordenanzas de zona de Casco Histórico, Puertas de Tierra o Ciudad Jardín al amparo de las respectivas condiciones de compatibilidad de usos, se atenderán a las condiciones de edificabilidad establecidas en las mismas para el uso cualificado.
2. Las parcelas calificadas en el plano 3.1 de Calificación y Regulación del Suelo Urbano con destino a alguna de las clases del uso de actividades económicas se regularán por lo establecido en este Capítulo.
3. Los edificios exclusivos destinados a actividades económicas, cuya cubierta tenga una superficie igual o superior a 200 m² y cuyas condiciones constructivas lo permitan, deberán contar con el mayor aprovechamiento fotovoltaico posible. A estos efectos, se dispondrán paneles fotovoltaicos en cantidad suficiente para que el edificio sea autosuficiente en la producción de agua caliente sanitaria y en una proporción en torno al 30% de su demanda eléctrica estimada, debiendo justificarse la imposibilidad de alcanzar dicho porcentaje caso de que por razones derivadas del uso o de las necesidades técnicas de la construcción no pueda satisfacerse.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Art. 3.4.5. Definición y Categorías

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad las operaciones de fabricación, tratamiento, reparación, almacenamiento y distribución de productos, independientemente de cual sea la tecnología empleada.
2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Industria en general
 - b) Industria de servicios, categoría que alberga las actividades industriales basadas en las nuevas tecnologías, orientadas al manejo de información, el proceso de datos, el desarrollo y producción de sistemas informáticos o audiovisuales, o hacia la investigación, innovación o creación científica o cultural.
 - c) Artesanía, cuando el proceso de producción, restauración o reparación se realiza en series limitadas o mediante procedimientos no seriados.
 - d) Talleres de automoción, destinados al mantenimiento y reparación de vehículos.
 - e) Talleres domésticos, destinados a actividades inocuas ejercidas en la vivienda habitual, regulados por las condiciones del uso residencial.
 - f) Almacenaje, que comprende las actividades relacionadas con la guarda, custodia, clasificación y distribución mayorista y los almacenes sin venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos.
3. Con arreglo a su tamaño se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Tipo I, cuando su superficie construida sea $S < 300 \text{ m}^2$
 - b) Tipo II, cuando su sup. construida sea $300 \text{ m}^2 < S < 600 \text{ m}^2$
 - c) Tipo III, cuando su superficie construida sea $S > 600 \text{ m}^2$

Art. 3.4.7. Condiciones Constructivas

1. Los edificios o locales destinados a uso industrial en cualquiera de sus categorías deberán garantizar su seguridad frente a incendios. La implantación del edificio en la parcela garantizará la accesibilidad de los vehículos de emergencia a todos los puntos de la edificación y la maniobra de los mismos, permitiendo la rápida evacuación de la edificación.
2. Los edificios destinados al uso industrial en cualquiera de sus categorías que se construyan en áreas de uso cualificado no industrial construirán los muros de separación con los colindantes de forma que garanticen su resistencia a fuego, bien mediante muro de doble hoja que tenga desde los cimientos un espacio libre interior de 15 cm como valor medio, bien mediante otra solución técnica equivalente.
3. Los edificios destinados a industria-nido deberán satisfacer las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y respecto a protección frente a incendios que impone la normativa sectorial.
4. Los locales destinados a uso industrial en cualquiera de sus categorías en edificios destinados a usos no industriales deberán contar con el aislamiento adecuado para satisfacer las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y la normativa sectorial.
5. Cumplir las condiciones respecto a protección frente a incendios que impone la normativa sectorial.

Art. 3.4.8. Condiciones de Habitabilidad

1. Los locales donde se dispongan puestos de trabajo tendrán una superficie mínima de 6 m^2 y un volumen mínimo de 18 m^3 . Cumplirán el estándar de superficie y volumen libre por trabajador señalado en el apartado A.2 del Anexo I del RD 486/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los locales de trabajo.

4. A efectos del cómputo de superficie construida total para la adscripción de las actividades industriales a los tipos definidos en el apartado anterior se seguirán los siguientes criterios:

- a) Se sumarán las superficies edificadas destinadas a actividades industriales y de los usos a ellas asociados.
- b) Se computará solo la porción de la superficie destinada a garaje-aparcamiento correspondiente a dotación obligatoria de plazas.
- c) Se excluirán del cómputo las superficies ocupadas por instalaciones de depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

Art. 3.4.6. Condiciones de Implantación

1. El uso industrial en cualquiera de sus categorías, cuando se desarrolle en locales o edificios pertenecientes al tipo III, deberá implantarse en suelo calificado como de actividades económicas.
2. En zonas calificadas como residenciales, cabrá la implantación del uso industrial en tipo II cuando la ordenanza de zona permita edificios exclusivos destinados al mismo o a alguna de sus categorías, y siempre que se cumplan las condiciones ambientales establecidas en estas Normas y que no perturben el funcionamiento de la red viaria o del sistema de transporte.
3. En zonas calificadas como residenciales, cabrá la implantación del uso industrial, en las categorías permitidas por la ordenanza de zona, en locales pertenecientes al tipo I situados en plantas bajas e inferiores a la baja que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Contar con acceso directo desde espacio público o espacio libre privado conectado con vía pública.
 - b) Satisfacer las condiciones establecidas en el artículo 3.4.2. cuando se sitúen en plantas inferiores a la baja.
4. No obstante lo establecido en el artículo 3.4.2., no cabrá implantar talleres domésticos en plantas de piso en aquellos edificios en que el acceso a las mismas se resuelva a través de un patio principal.

2.

Los locales de menos de 10 trabajadores contarán con un aseo apto para su utilización por personas de movilidad reducida provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos independientes para cada sexo aptos para su utilización por personas con movilidad reducida, pudiendo optar por independizar la cabina adaptada a personas discapacitadas que cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 77 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAUETA. Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios de industria nido.
3.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura inferior a 1 metro. Las rampas permitirán su utilización por personas con movilidad reducida.
4.

El dimensionamiento de las escaleras cumplirá lo establecido en la normativa sectorial y de seguridad y prevención de incendios aplicable. En su defecto, las escaleras cumplirán los anchos mínimos y características establecidas en el artículo 3.1.17 para edificios o locales en que haya concurrencia pública, ajustándolos según la tabla adjunta en función del número de puestos de trabajo del local a que sirvan:

Nº de puestos de trabajo (n)	Ancho de la escalera (m)
N < 50	1,2
50 < N < 100	1,30
N > 100	1,50

5.

De acuerdo con el contenido del RD 486/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los locales de trabajo, la altura libre mínima de los locales será de 3,00 m, que podrá reducirse hasta 2,50 en locales de servicio, oficinas y despachos.
6.

La altura libre de locales destinados a producción en edificios de uso compartido con residencia, no superará los 4 m.

7.

Los locales industriales del tipo III deberán contar obligatoriamente con una zona exclusiva de carga y descarga que podrá ser interior a la parcela o mancomunada con otras parcelas en espacio privado. La zona de carga y descarga tendrá capacidad para un camión por cada 600 m² de área de producción o almacenaje.
8.

Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.
9.

En los aspectos no regulados en estas NN.LUU es de aplicación, con carácter complementario, el contenido del RD 486/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los locales de trabajo

Art. 3.4.9. Transformación de Usos

1.

Cualquier categoría del uso industrial podrá transformarse en otra de la misma clase de uso, con la excepción de la implantación de nuevos talleres de automoción y locales de almacenaje en el ámbito del Casco Antiguo.
2.

Los edificios o locales cuyo uso principal sea el industrial en sus categorías de industria en general, industria de servicios, almacenaje o artesanía podrán transformarse en uso de servicios terciarios en su categoría de oficinas en cualquier posición dentro del edificio y en su categoría de terciario recreativo solo en situaciones de edificio exclusivo, plantas baja e inferiores a la baja.
3.

Los edificios o locales cuyo uso principal sea el industrial en sus categorías de industria en general, industria de servicios, almacenaje o artesanía podrán transformarse en uso de comercio en situaciones de edificio exclusivo, planta baja y plantas inferiores a la baja.
4.

Los edificios o locales cuyo uso principal sea el industrial en sus categorías de industria en general, industria de servicios, almacenaje o artesanía podrán transformarse en uso de hospedaje en situación de edificio exclusivo.

Art. 3.4.10. Compatibilidad de Usos

1.

En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el industrial se considerarán compatibles todas las categorías del mismo, excepto la de talleres de automoción si el edificio o parcela se encuentra en el Casco Antiguo.
2.

En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el industrial se considera compatible el uso de servicios terciarios:

a)

En su categoría de oficinas en cualquier posición.

b)

En su categoría de terciario recreativo en situación de planta baja, interiores a la baja y primera.
3.

En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el industrial se considera compatible el uso comercial en su categoría de pequeño comercio en situación de planta baja e inferiores a la baja.
4.

En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el industrial se considera compatible el uso de equipamiento en sus categorías de dotacional, infraestructuras y servicios urbanos y administración pública en cualquier posición.

5.

Los edificios o locales cuyo uso principal sea el industrial en sus categorías de industria en general, industria de servicios, almacenaje o artesanía podrán transformarse en uso de equipamientos en sus categorías de dotacional, infraestructuras y servicios urbanos, y administración pública en cualquier posición dentro del edificio.
6.

Los edificios o locales destinados a talleres de automoción podrán transformarse en uso comercial, servicios terciarios en sus categorías de terciario recreativo y uso de equipamiento en sus categorías de dotacional e infraestructuras y servicios urbanos.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 3.4.11. Definición y categorías

1. El uso de servicios terciarios abarca las actividades que tienen por objeto la prestación de servicios a personas, empresas u organismos, tareas de información, gestión, administración, intermediación financiera y otras similares.
2. A efectos de aplicación de estas Normas se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Servicios de comercialización, que ofrecen servicios similares a la venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viaje, locutorios telefónicos o establecimientos similares. Esta categoría se rige por las condiciones del uso comercial.
 - b) Despachos profesionales domésticos, cuando las actividades son ejercidas en la vivienda habitual a la que están vinculadas. Esta categoría se regula por las condiciones del uso de vivienda.
 - c) Oficinas, cuando las actividades están relacionadas con la prestación de servicios a empresas, tales como formación, información, asesoría y consultoría, o servicios no dotacionales al ciudadano, tales como servicios higiénicos personales, sanitarios, educación no reglada o actividades similares. Cuando las características del servicio prestado lo exijan serán de aplicación las condiciones del uso comercial.
 - d) Terciario recreativo, que abarca los servicios relacionados con el ocio y la relación entre personas. Se subdivide en:
 - Hostelería, que engloba los locales acondicionados para el consumo de bebidas y comidas.
 - Espectáculos
 - Salas de reunión, que albergan actividades relacionadas con los juegos de azar, discotecas, locales donde ocasionalmente se celebren actuaciones musicales en directo u otro tipo de espectáculos y, en general, locales destinados a la vida de relación.

3. En la clase de terciario recreativo, y en las actividades de la clase de servicios que por las características del servicio prestado lo requieran, se establecen los siguientes tipos según el aforo permisible:
 - a) Tipo I: A < 50 personas
 - b) Tipo II: 50 < A < 100 personas
 - c) Tipo III: 100 < A < 300 personas
 - d) Tipo IV: 300 < A < 700 personas
 - e) Tipo V: 700 < A < 1.500 personas
 - f) Tipo VI: 1.500 > A
4. Cuando las determinaciones hagan referencia a la superficie útil se entenderá por tal, la adscrita a locales de trabajo.

Art. 3.4.12. Condiciones de Implantación del Uso de Servicios Terciarios

1. En zonas calificadas como residenciales y cuando la ordenanza de zona lo permita, cabrá la implantación de edificios exclusivos destinados a servicios terciarios. No obstante, cuando las actividades que se pretenda implantar en el mismo lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un plan especial del que se derivará la oportunidad de su implantación.
2. Los locales destinados a servicios terciarios en edificios compartidos con otros usos deberán contar con el aislamiento adecuado para satisfacer las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y en la normativa sectorial.

Art. 3.4.13. Condiciones Tipológicas

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

Art. 3.4.14. Condiciones Particulares de Implantación del Terciario Recreativo

1. El uso de terciario recreativo en cualquiera de sus categorías cuando se desarrolle en locales o edificios pertenecientes a los tipos V y VI deberá implantarse en zonas no residenciales.
2. En zonas calificadas como residenciales, cabrá la implantación del uso de terciario recreativo en tipos III y IV cuando la ordenanza de zona permita edificios exclusivos destinados al mismo o a alguna de sus categorías, y siempre que se cumplan las condiciones ambientales establecidas en estas Normas y que no perturben el funcionamiento de la red viaria o del sistema de transporte.
3. En zonas calificadas como residenciales, cabrá la implantación del uso de terciario recreativo en las categorías permitidas por la ordenanza de zona y en locales pertenecientes a los tipos I y II, situados en plantas bajas e interiores a la baja que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Contar con acceso directo desde espacio público o espacio libre privado conectado con vía pública.
 - b) Estar vinculados, cuando se instalen en sótano, a un local de planta baja con el que tengan una superficie de contacto de al menos 10 m².
 - c) Permitir una fácil evacuación en caso de emergencia.
4. El uso de terciario recreativo en cualquiera de sus categorías y tipos cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Contar con el aislamiento acústico adecuado para satisfacer las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y en la normativa sectorial.
 - b) Satisfacer las condiciones respecto a protección frente a incendios que impone la normativa sectorial.
 - c) Las establecidas, en su caso, por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.
5. En zonas declaradas saturadas acústicamente cabrá no autorizar la implantación de nuevas actividades de terciario recreativo que, por sus características, puedan incrementar los niveles de ruido ambiental.

Art. 3.4.15. Condiciones de Habitabilidad del Uso de Oficinas

1. El dimensionamiento de las escaleras cumplirá lo establecido en la normativa sectorial y de seguridad y prevención de incendios aplicable. En su defecto, las escaleras cumplirán los anchos mínimos y características establecidas en el artículo 3.1.17 para edificios o locales en que haya concurrencia pública, ajustándolos según la tabla adjunta en función del número de puestos de trabajo del local a que sirvan:

Nº de puestos de trabajo (n)	Ancho de la escalera (m)
N < 50	1,2
50 < N < 100	1,30
N > 100	1,50

2. El número y dimensión de las escaleras permitirá la eficaz evacuación en caso de emergencia y, como mínimo, será de una por cada 500 m² de superficie, o fracción mayor de 250 m², en el piso inmediatamente superior. Las escaleras se situarán en los lugares en que causen menores recorridos.
3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida. La dotación de ascensores será de uno por cada 500 m² de superficie, o fracción mayor de 250 m², situada por encima de la citada altura.
4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 m. en el 25 % restante.
5. Los locales de oficina cuya superficie útil total sea inferior a cien metros cuadrados dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, apto para su utilización por personas de movilidad reducida. Los locales de oficina cuya superficie útil supere los 100 m², contarán con aseos separados para cada sexo aptos para su utilización por personas con movilidad reducida, pudiendo optar por independizar la cabina adaptada a personas discapacitadas que cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 77 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUETA.

6. Las piezas habitables contarán preferiblemente con iluminación directa. La superficie de los huecos será superior a 1/5 de la superficie útil de las mismas.

7. En los aspectos no regulados en estas NN.UU es de aplicación, con carácter complementario, el contenido del RD 486/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los locales de trabajo

Art. 3.4.16. Condiciones de Habitabilidad del Uso de Terciario Recreativo

1. La superficie mínima de los locales no podrá ser inferior a 40 m² útiles, sin incluir en el cómputo la superficie de almacenaje.
2. La altura libre mínima no será inferior a 2,70 metros al menos en un 75% de la superficie destinada a público, no siendo inferior a 2,50 metros en el resto de la misma. En almacenes y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.
3. Los locales contarán con la siguiente dotación de aseos en función de su aforo:
 - a) Tipo I y II: Un aseo dotado de inodoro y lavabo accesible para personas con movilidad reducida, que cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 77 del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIUETA.
 - b) Tipo III: Un aseo dotado de inodoro y lavabo para cada sexo, accesible para personas con movilidad reducida.
 - c) Tipo IV y sucesivos: Un lavabo y una cabina de inodoro para cada sexo cada 100 personas de aforo, debiendo tener al menos un aseo de uso público accesible a personas de movilidad reducida.
4. Cuando el acceso a los aseos se produzca desde la zona destinada al público deberán contar con un vestíbulo intermedio.
5. Los locales que precisen de cocina o cuenten con planchas, freidoras, hornos u otros elementos similares de transformación de productos alimenticios deberán contar con chimenea exclusiva a la cubierta del edificio.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL

Art. 3.4.19. Definición y Categorías

1. El uso engloba las actividades de comercio minorista, tal y como se definen en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.
2. A efectos de aplicación de estas Normas y de la normativa sectorial, los establecimientos se clasifican en individuales y colectivos. Se consideran establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un mismo edificio o conjunto de ellos, en el que los establecimientos comerciales individuales comparten la utilización de alguno de los siguientes elementos:
 - a) Acceso desde la vía pública.
 - b) Aparcamientos privados.
 - c) Imagen comercial común
 - d) Perímetro común delimitado
3. A efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías dentro del comercio minorista:
 - a) Pequeño comercio: Cuando la actividad se desarrolla en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a 150 m² en el caso de comercio alimentario y 400 m² en el resto del comercio.
 - b) Mediano comercio: Cuando la actividad se desarrolla en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales es:
 - Comercio alimentario 150 m² < S < 2.500 m²
 - Resto del comercio 400 m² < S < 2.500 m²

Art. 3.4.18. Compatibilidad de Usos

1. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de servicios terciarios se consideran compatibles todas las categorías del mismo, con las limitaciones que en cuanto a tamaño se imponen en esta sección.
2. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de servicios terciarios, en sus categorías de oficinas y servicios de comercialización, se consideran compatibles:
 - a) El uso industrial en sus categorías de industria en general, industria de servicios, artesanía y almacenaje en plantas baja y plantas inferiores a la baja.
 - b) El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
3. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el terciario recreativo se consideran compatibles:
 - a) El uso industrial, en su categoría de artesanía, en planta baja y plantas inferiores a la baja.
 - b) El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
4. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de servicios terciarios se considera compatible el uso de equipamiento en sus categorías de dotacional y administración pública en cualquier posición, y en su categoría de infraestructuras y servicios urbanos en situación de planta baja e inferiores a la baja.

6. Los sistemas de ventilación de los locales que los requieran deberán garantizar una renovación del aire del local entre 5 y 8 veces por hora sin transmitir sonidos o vibraciones por encima de los límites admisibles. Si la superficie de atención al público supera los 200 m² la ventilación deberá hacerse a la cubierta del edificio.
7. Los locales, especialmente los situados en edificios de uso principal residencial, contarán con el debido aislamiento acústico en paredes y techos, con la absorción acústica necesaria para garantizar que no se sobrepase un tiempo de reverberación de 0,8 segundos en condiciones de ocupación iguales o inferiores al 60%.

Art. 3.4.17. Transformación de Usos

1. Cualquier categoría del uso de servicios terciarios podrá transformarse en otra de la misma clase de uso, con las limitaciones impuestas en estas NN.UU. para el uso de terciario recreativo.
2. Los locales cuyo uso sea el de servicios terciarios situados en plantas bajas o inferiores a la baja de edificios de otro uso de actividades productivas podrán transformarse:
 - a) En el uso principal del edificio.
 - b) En uso de industria en sus categorías de industria de servicios, artesanía, almacenaje e industria en general en tipos I y II.
3. Los edificios o locales cuyo uso principal sea el de servicios de comercialización o el de terciario recreativo podrán transformarse en uso comercial.
4. Los edificios o locales cuyo uso principal sea el de oficinas podrán transformarse en uso de hospedaje.
5. Los edificios o locales cuyo uso principal sea el de servicios terciarios en todas sus categorías podrán transformarse en uso de equipamiento en sus categorías de dotacional y administración pública en cualquier situación dentro del edificio, y en su categoría de infraestructuras y servicios urbanos solo en situación de edificio exclusivo y de planta baja o inferior a la baja.

- c) Gran superficie de distribución minorista: Cuando la actividad comercial se desarrolla en locales independientes o en agrupaciones de locales de dimensiones superiores a las indicadas en el punto anterior. De acuerdo con el artículo 22.2 del Decreto Ley 3/2009 de 22 de diciembre, por el que se transpone la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el mercado interior, se excluyen de la consideración como gran superficie minorista los mercados municipales de abastos y las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común.
- a) La justificación de la idoneidad del emplazamiento y de su repercusión urbanística.
- b) El impacto de la instalación sobre la red viaria, el transporte y aparcamiento del área en que se ubique.
- c) El análisis del impacto visual del establecimiento sobre el paisaje urbano.
- d) El análisis del impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
- e) El análisis de su impacto sobre las actividades comerciales existentes o previstas en su entorno.
- f) La justificación de la viabilidad económica de la instalación.

Art. 3.4.21. Condiciones Tipológicas

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

Art. 3.4.20. Condiciones de Implantación

1. En zonas calificadas como residenciales y cuando la ordenanza de zona lo permita, cabrá la implantación de edificios exclusivos destinados a uso de comercio, con la excepción de los establecimientos que entren en la categoría de gran superficie minorista. No obstante, cuando las actividades que se pretenda implantar en el mismo lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un plan especial del que se derivará la oportunidad de su implantación.
2. Los locales destinados a comercio en edificios compartidos con otros usos deberán contar con el aislamiento adecuado para satisfacer las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y en la normativa sectorial.
3. Al amparo del contenido del artículo 25.2 del Decreto Ley 3/2009 de 22 de diciembre, por el que se transpone la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el mercado interior, la implantación de establecimientos de la categoría de gran superficie minorista en suelos no calificados al respecto por el Plan General implicará la consideración como suelo urbano no consolidado del ámbito y la formulación y aprobación de un plan especial redactado con arreglo a los criterios y estrategias enumerados en los artículos 25 y 26 del citado Decreto Ley y que analice:

Art. 3.4.22. Condiciones de Habitabilidad

1. La superficie de venta no será menor de 6 m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. El número de escaleras permitirá la evacuación del local en caso de incendio.
3. La altura libre será igual o superior a 2,70 m. y deberá cumplirse al menos en un 75 % de la superficie del local, no siendo inferior a 2,50 m. en el 25 % restante.

4. Los locales dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios en función de su superficie de venta:

a) Pequeño comercio:

- Hasta 80 m² de superficie de venta: Un aseo dotado de inodoro y lavabo apto para su utilización por personas de movilidad reducida.
- 80 m² > S > 400 m²: Un aseo dotado de inodoro y lavabo para cada sexo, accesible para personas con movilidad reducida.

- b) Mediano comercio: Un aseo dotado de inodoro y lavabo para cada sexo por cada 400 m² o fracción, con las condiciones establecidas en el artículo 77 y anexo III Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIQUETA en lo que respecta a la dotación de aseos para personas de movilidad reducida.

5. Cuando el acceso a los aseos se produzca desde la zona destinada al público deberán contar con un vestíbulo intermedio.

6. Cuando la superficie de venta alcance los 500 m², y siempre que se trate de edificios de uso exclusivo, se dispondrá dentro del local una dársena de carga y descarga, que podrá servir como acceso al local y cuya altura libre permitirá la entrada de camiones de reparto.

7. En los aspectos no regulados en estas NN.LU es de aplicación, con carácter complementario, el contenido del RD 486/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los locales de trabajo

Art. 3.4.23. Agrupaciones Comerciales

Los locales comerciales que se agrupen formando pasajes, galerías o centros comerciales, cumplirán adicionalmente a lo anterior las siguientes condiciones:

- a) Contarán con un número de accesos peatonales desde la vía pública adecuado al tamaño de la agrupación. Los accesos deberán estar situados en puntos alejados entre sí y tendrán una anchura igual o superior a 2,50 m.

- b) Los pasos sobre los que recaigan accesos a locales, tendrán un ancho igual o superior a 2,50 m.

- c) Las escaleras y accesos a la agrupación comercial cumplirán la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad para personas de movilidad reducida.

- d) La dotación de servicios sanitarios, instalaciones y carga y descarga del conjunto será, como mínimo, la resultante de aplicar los estándares del artículo anterior a la superficie de venta de la agrupación.

Art. 3.4.24. Transformación de Soportales en Locales Comerciales

1. En el ámbito representado en los planos del fichero de Zonas de Regulación de Usos en Planta Baja anexo a las NN.LU se admite el cierre de los soportales de planta baja y su utilización para usos comerciales y otros usos compatibles establecidos en la ordenanza de zona.

2. El cierre y transformación de soportales se sujeta a las siguientes condiciones:

- a) Responder a un proyecto unitario referido al conjunto de edificios que correspondan a una promoción unitaria.

- b) Tener como objeto la adecuación y puesta en uso del local resultante, por lo que no se admitirá el cierre sin uso concreto y la solicitud de licencia de obras debe ser simultánea con la solicitud de licencia de apertura.

- c) Obtener licencia de obra mayor conforme a proyecto técnico, y ejecutar las mismas con la correspondiente dirección facultativa.

- d) Cumplir los requisitos y condiciones de edificación correspondientes al uso que se implanta, en especial las relativas a altura libre y condiciones de ventilación y evacuación, ejecutando las obras de acondicionamiento necesarias para ello.

- e) Actuar, como mínimo, sobre el conjunto del área susceptible de intervención en un edificio completo.

Art. 3.4.25. Transformación de Usos

1. Los locales cuyo uso sea el de comercio situados en plantas bajas o inferiores a la baja de edificios de otro uso, podrán transformarse:

- a) En el uso principal del edificio, salvo los pertenecientes a la Ordenanza de Ejes Comerciales del art. 7.6.1 y salvo los locales ubicados en tramos de manzana o calle con actividad económica consolidada (en planta baja) en más de un 25% de las fincas.

- b) En uso de servicios terciarios, con las limitaciones de implantación señaladas a la categoría de terciario recreativo.

- c) En uso de industria en sus categorías de artesanía, almacenaje e industria en general en tipo I.

- d) En uso de equipamiento

2. Los edificios cuyo uso principal sea el de comercio podrán transformarse en cualquier categoría de los usos de servicios terciarios y equipamiento.

3. La transformación de locales o edificios pertenecientes a la categoría de grandes superficies comerciales requerirá un estudio previo de la incidencia de la transformación, cuyo contenido será el exigido para la implantación en el artículo 3.4.17.

Art. 3.4.26. Compatibilidad de Usos

1. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de comercio se consideran compatibles todas las categorías del mismo, con las limitaciones que en cuanto a tamaño se imponen en esta sección.

2. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de comercio se consideran compatible el uso de servicios terciarios en cualquier posición.

3. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de comercio se considera compatible el uso de equipamiento en sus categorías de dotacional y administración pública en cualquier posición, y en su categoría de infraestructuras y servicios urbanos en situación de planta baja e inferiores a la baja.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES DEL
USO DE HOSPEDAJE

Art. 3.4.29. Condiciones Tipológicas de los Establecimientos
Hoteleros en parcelas calificadas

*Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y
Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 3.4.27. Definición

1. El uso de hospedaje tiene por finalidad la prestación de alojamiento temporal a las personas.
2. Los edificios y locales destinados a uso hotelero satisfarán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial, especialmente los requisitos que en cuanto a accesibilidad, seguridad, dimensión de los locales y dotaciones establecen los Decretos 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y 194/2010 de Establecimientos de Apartamentos Turísticos
3. Sin perjuicio de los grupos y categorías contemplados por la legislación sectorial, y a efectos exclusivos del establecimiento de las condiciones de interrelación y otros parámetros urbanísticos, se establecen los siguientes tipos, en función del número de habitaciones y de la superficie construida del establecimiento:
 - Tipo I: Hasta 15 habitaciones y 500 m²
 - Tipo II: Hasta 50 habitaciones y 1500 m²
 - Tipo III: Más de 50 habitaciones o 1500 m²

Art. 3.4.30. Condiciones Tipológicas de los Establecimientos
Hoteleros en Zonas Residenciales
*Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y
Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 3.4.28. Condiciones de Habitabilidad

1. Las unidades de alojamiento se regirán por las condiciones que establezca la normativa sectorial en cuanto a accesos y comunicaciones interiores, composición, dimensiones y superficies mínimas de las piezas, y características de los servicios.
2. El cómputo de la superficie edificada a efectos urbanísticos y de concesión de licencias se hará en la forma indicada en estas Normas.
3. La altura libre de pisos deberá cumplir las condiciones establecidas en la ordenanza de zona en que se ubique el edificio.
4. Las habitaciones cumplirán la condición de pieza exterior, y las unidades de alojamiento las de vivienda exterior.

- Incremento de la altura de la edificación hasta el número de plantas que resulte de la media ponderada del tramo de calle, calculándose ésta sin computar plantas de edificios por encima de la quinta.
 - Construcción de áticos retranqueados de la fachada al menos una crujía completa, con un mínimo de 3,00 m y que no ocupen la galería principal.
 - Agregación de fncas generando parcelas superiores a 500 m².
 - Construcción de entreplantas. A efectos de aplicación del artículo 2.1.17, cabrá no computar los elementos cerrados destinados a espacios de circulación interior, locales de uso colectivo o servicios.
- d) En el ámbito de la ordenanza de zona Ensanche Moderno el incremento de superficie edificable solo podrá materializarse hasta el límite que permita el cumplimiento de las siguientes condiciones de entorno:
- Incremento de la altura en plantas sin sobrepasar la media de las colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras propias resulten vistas.
 - Ocupación de los patios de manzana que no estén identificados en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como espacio libre privado.
 - Modificación del fondo edificable definido en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, y siempre que no se perjudiquen las condiciones de colindancia.
- e) En el ámbito de la ordenanza de zona de Ciudad Jardín la materialización del incremento de edificabilidad se sujeta a las siguientes condiciones de entorno:
- En el caso de posibilidad de adosamiento a medianería podrá aumentarse la altura en plantas asignada en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano sin sobrepasar la altura media de las medianeras colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras propias resulten vistas.
 - Ocupación total del área de movimiento señalada para la edificación.
 - Agregación de fncas generando parcelas superiores a
- 800 m².
- Modificación del área de movimiento mediante Estudio de Detalle que garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.
2. La implantación de establecimientos hoteleros al amparo de las condiciones de superficie edificable establecidas en este artículo deberá cumplir las siguientes condiciones de gestión y tramitación:
- a) Programar el inicio de su ejecución en el plazo máximo de 1 año desde la solicitud de adscripción a los beneficios del presente artículo y su puesta en uso en el plazo máximo de 2 años desde la obtención de la preceptiva Licencia de Obras.
 - b) Quedar sujeta a un compromiso de mantenimiento del uso durante 10 años, y al otorgamiento de derecho de tanteo y retracto en favor de la administración en caso de modificación del mismo.
 - c) La edificación y el suelo que se acoja desde la iniciativa privada a los incentivos previstos en el presente artículo quedarán adscritos a dicho uso, y a los estándares de calidad correspondientes, suponiendo declaración expresa de utilidad pública, de tal forma que el incumplimiento de dichas condiciones permitirá a la Administración aplicar el instituto expropiatorio.
3. Los edificios destinados a uso exclusivo de hospedaje pertenecientes a grupos distintos del de hoteles, en categorías distintas de las mencionadas en el apartado anterior, que dispongan de menos de 20 habitaciones, o que no satisfagan las condiciones de gestión establecidas en apartados anteriores de este artículo se regirán en cuanto a condiciones tipológicas por lo establecido en la ordenanza de la zona en que se implanten.

Art. 3.4.31. Transformación de Usos

1. Los establecimientos de hospedaje situados en edificios de otro uso principal podrán transformarse en:
 - a) El uso principal del edificio.
 - b) Uso de servicios terciarios en sus categorías de oficinas y terciario recreativo.
 - c) Uso residencial, en su categoría de alojamientos.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

2. Los edificios de uso exclusivo de hospedaje podrán transformarse en el uso de servicios terciarios, en su categoría de oficinas y terciario recreativo, en uso de comercio y en residencia comunitaria.

3. Los edificios o locales destinados a uso de hospedaje podrán transformarse en uso de equipamiento en sus categorías de dotacional y administración pública en cualquier situación dentro del edificio, y en su categoría de infraestructuras y servicios urbanos solo en situación de edificio exclusivo y de planta baja o inferior a la baja.

Art. 3.4.32. Compatibilidad de Usos

En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de hospedaje se consideraran compatibles:

- a) El uso de servicios terciarios, en posición de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- b) El uso de comercio, en posición de planta baja e inferiores a la baja.
- c) El uso de equipamiento, en sus categorías de dotacional, administración pública e infraestructuras y servicios urbanos en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Art. 3.5.1. Definición y Categorías

1. Corresponde a los espacios no edificados destinados al ocio y esparcimiento de la población y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad.

2. Comprende las siguientes clases:

- a) Playas
- b) Parques urbanos
- c) Jardines
- d) Espacios libres

3. La calificación urbanística de un suelo como perteneciente a alguna de las clases del uso de espacios libres y zonas verdes, cuando se trate de dotación pública de cesión obligatoria y gratuita, lleva implícita la declaración de utilidad pública a todos los efectos.

Art. 3.5.2. Condiciones Particulares de las Playas

1. La clase de playas está sujeta a las limitaciones derivadas de su pertenencia a la zona marítimo-terrestre.

2. Se prohíben las actividades que requieran para su funcionamiento construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha de los servicios públicos relacionados con el litoral.

3. Se admiten con carácter temporal o provisional los siguientes usos:

- a) Equipamiento en las categorías de instalaciones deportivas vinculadas a la utilización de la playa, dotaciones sanitarias y de salvamento y socorrismo.
- b) Terciario recreativo, en su categoría de hostelería.
- c) Comercio pequeño, en quioscos destinados a la expedición de chucherías, bebidas o helados.

4. Las construcciones destinadas a albergar los usos admisibles cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estar construidas preferentemente con materiales ligeros como madera, tela o fibras naturales y adecuarse estéticamente al entorno.
- b) No ocupar una superficie superior a 150 m², ni tener una altura mayor de una planta o de 3,50 m hasta el alero.
- c) Distar más de 250 m de otra construcción.
- d) En el caso de la hostelería contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales y disponer de aseos públicos.
- e) Limpiar la playa en un radio de 100 m en torno de la construcción, una vez se desmonte la construcción o concluido el período que indique la licencia de actividad.

Art. 3.5.3. Parques Urbanos

1. Pertenecen a la clase de parque urbano las zonas verdes ajardinadas y arboladas de superficie media y grande que acogen diversidad de instalaciones de esparcimiento.

2. Se consideran compatibles con carácter permanente los siguientes usos:

- a) Equipamiento en sus clases de deportivo y cultural.
- b) Terciario recreativo, en su categoría de espectáculos al aire libre.
- c) Estacionamiento público.

3. Se consideran compatibles con carácter temporal o provisional los siguientes usos:

- a) Terciario recreativo, en su categoría de hostelería.
- b) Comercio pequeño en quioscos destinados a la expedición de prensa, chucherías, bebidas o helados.

4. El conjunto de instalaciones sobre rasante no ocupará más del 25% de la superficie del parque ni superará los siguientes límites:
 - a) Las instalaciones deportivas y de juego infantil no podrán ser cubiertas ni cerradas, y en conjunto no ocuparán más del 15 % de la superficie del parque.
 - b) Las instalaciones destinadas a equipamiento no podrán ocupar más del 10 % de la superficie del parque.
 5. Los edificios destinados a albergar usos de carácter permanente no superarán una altura de dos plantas sobre rasante ni ocho metros a comisa.
 6. Las construcciones destinadas a hostelería cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ocupar menos del 3 % de la superficie del parque.
 - b) Tener una superficie edificada inferior a 350 m²
 - c) No superar una altura de una planta sobre rasante ni 4 metros al alero.
 - d) Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales y disponer de aseos públicos.
 7. Los quioscos destinados a la venta de chucherías, bebidas o helados cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ocupar menos del 3 % de la superficie del parque.
 - b) Tener una superficie edificada inferior a 350 m²
 - c) No superar una altura de una planta sobre rasante ni 4 metros al alero.
 - d) Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales y disponer de aseos públicos.
 8. Cabrá la construcción de estacionamientos públicos sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Ser completamente subterráneos.
 - b) No ocupar más del 50% de la superficie del jardín.
 - c) Que su construcción no conlleve la tala de arbolado o permita su reposición, y garantice la permanencia de las masas arbóreas y vegetación preexistente o de nueva plantación.
 - d) Si la cubierta del estacionamiento público no soporta las instalaciones o edificaciones admitidas, deberá situarse la cara superior del forjado de cubierta a una cota no superior a -1,50 metros de la rasante natural del terreno, disponiendo sobre el forjado un espesor de al menos 1,5 metros de tierra vegetal debidamente ajardinado y arbolado.
 - e) La construcción de aparcamientos en jardines existentes, exigirá la previa redacción de un estudio de su impacto sobre la vegetación.
 - f) Adecuar el diseño y características constructivas de los accesos al estacionamiento, incluidos los elementos de señalización, a las características del entorno.
- Art. 3.5.4. Jardines**
1. Pertenece a la clase de jardines las zonas verdes que tienen un radio de servicio local y cuya urbanización se basa en el ajardinamiento.
 2. Se consideran compatibles con carácter permanente con el uso de jardines:
 - a) Equipamiento en sus clases de cultural y deportivo.
 - b) Estacionamiento público.
 3. Se consideran compatibles con carácter temporal o provisional los siguientes usos:
 - a) Terciario recreativo, en su categoría de hostelería.
 - b) Comercio pequeño, en quioscos destinados a la expedición de prensa, chucherías, bebidas o helados.
 4. Las superficies ocupadas sobre rasante por usos compatibles, no supondrán más del 20 % de la superficie del jardín.
 5. Los edificios destinados a albergar usos de carácter permanente no superarán una altura de dos plantas sobre rasante ni 8 metros a comisa.
6. Las construcciones destinadas a hostelería cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ocupar menos del 4 % de la superficie del jardín.
 - b) Tener una superficie edificada inferior a 300 m²
 - c) No superar una altura de una planta sobre rasante ni 4 metros al alero.
 - d) Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales y disponer de aseos públicos.
 7. Los kioscos destinados a la venta de chucherías, bebidas o helados cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.5.3.
 8. Cabrá la construcción de estacionamientos públicos sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Ser completamente subterráneos.
 - b) No ocupar más del 50% de la superficie del jardín.
 - c) Que su construcción no conlleve la tala de arbolado o permita su reposición, y garantice la permanencia de las masas arbóreas y vegetación preexistente o de nueva plantación.
 - d) Si la cubierta del estacionamiento público no soporta las instalaciones o edificaciones admitidas, deberá situarse la cara superior del forjado de cubierta a una cota no superior a -1,50 metros de la rasante natural del terreno, disponiendo sobre el forjado un espesor de al menos 1,5 metros de tierra vegetal debidamente ajardinado y arbolado.
 - e) La construcción de aparcamientos en jardines existentes, exigirá la previa redacción de un estudio de su impacto sobre la vegetación.
 - f) Adecuar el diseño y características constructivas de los accesos al estacionamiento, incluidos los elementos de señalización, a las características del entorno.

Art. 3.5.5. Espacios Libres

1. Pertenecen a la clase de espacios libres las zonas destinadas a cubrir las necesidades básicas de los barrios y a la protección ambiental, en cuya urbanización predominan las áreas pavimentadas dedicadas al paseo, juego y deporte al aire libre.
2. Se consideran compatibles con carácter permanente con el uso de espacios libres:
 - a) Equipamiento en su clase de deportivo, cuando se trate de instalaciones para deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales o reglamentarios, y equipamiento cultural.
 - b) Estacionamiento público.
3. Se consideran compatibles con carácter temporal o provisional los siguientes usos:

a) Terciario recreativo, en su categoría de hostelería.

b) Comercio pequeño, en quioscos destinados a la expedición de prensa, chucherías, bebidas o helados.

4. *Suspensión por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

5. Los edificios destinados a albergar usos de carácter permanente cumplirán las siguientes condiciones:

a) Superficie < 200 m²

b) Altura: una planta y 4 m a cornisa.

6. Las construcciones destinadas a hostelería cumplirán las siguientes condiciones:

a) Ocupar menos del 5 % de la superficie del espacio libre.

b) Tener una superficie edificada inferior a 250 m²

c) No superar una altura de una planta sobre rasante ni 4 metros al alero.

d) Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales y disponer de aseos públicos.

7. Los quioscos destinados a la venta de chucherías, bebidas o helados cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.5.3.

8. Los estacionamientos públicos completamente subterráneos podrán ocupar la totalidad del espacio libre, garantizando en todo caso la posibilidad de plantaciones arbustivas. A tal fin la cubierta del estacionamiento público en los lugares donde no soporte las instalaciones o edificaciones admitidas, deberá tener la cara superior del forjado de cubierta a una cota no superior a -1,00 metros de la rasante natural del terreno, disponiendo sobre el forjado un espesor de al menos 1,00 metros de tierra vegetal debidamente ajardinado y arbolado.

9. El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20 % de la superficie del espacio libre.

Art. 3.5.6. Pérgolas

En los suelos calificados como espacios libres y zonas verdes se admite la construcción de recintos cubiertos, pero no cerrados, destinados a proteger el paseo de inclemencias atmosféricas, actividades musicales al aire libre y otros usos semejantes de esparcimiento.

Art. 3.5.7. Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes

Los espacios libres y zonas verdes públicos se diseñarán contribuyendo al ahorro de agua y minimizando las interferencias con el ciclo del agua. A estos efectos se maximizarán las superficies de terrizo o materiales porosos que permitan la absorción del agua de lluvia por el terreno, utilizando en la jardinería especies adaptadas al clima del municipio y de bajo consumo de agua, empleando sistemas de riego de alto rendimiento como la exudación o goteo y usando agua reciclada o no potable siempre que sea posible.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Art. 3.6.1. Definición y Clases

1. El uso de equipamiento sirve para proveer a las personas las prestaciones sociales que posibilitan su desarrollo y bienestar.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) Dotacional

b) Administración pública

c) Infraestructuras y servicios urbanos

d) Servicios de la Defensa

3. La calificación de un suelo como perteneciente al uso de equipamiento, cuando se trate de dotación de cesión obligatoria y gratuita, lleva implícita la declaración de utilidad pública a todos los efectos.

4. Las condiciones que en este capítulo se establecen, son de aplicación a los suelos que el Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, adscriben a cualquiera de los usos que pormenorizan el uso global de equipamiento, con independencia de la titularidad pública o privada de la instalación.

5. *Suspensión por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

6. En función de la titularidad y gestión del servicio se distingue entre dotacional público y dotacional privado.

Art. 3.6.2. Uso preferente y alternativo

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

Art. 3.6.3. Derecho de tanteo y retracto

1. La enajenación de parcelas privadas calificadas de equipamiento está sujeta al ejercicio del derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración.
2. La Administración podrá ejercer derecho de tanteo en todas las transformaciones de uso de equipamientos privados, adquiriendo el dominio para el mantenimiento de la actividad o su transformación en otra perteneciente al uso de equipamientos o de espacios libres y zonas verdes.

g) Sanitario: Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios. Se excluyen de este uso los locales destinados a la comercialización de productos farmacéuticos, ortopedias, ópticas y los despachos particulares de profesionales de la salud ajenos a centros médicos.

h) Social: Comprende las actividades asociativas y de relación tales como casas de la juventud, sedes de asociaciones vecinales, empresariales, gremiales, colegios profesionales, sindicatos, partidos políticos, peñas y cofradías etc..

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

Art. 3.6.5. Alcance de la Calificación

1. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 3.6.4. Categorías

1. El uso dotacional incluye las siguientes categorías:

a) Asistencial: Comprende los centros de alojamiento, información o prestación de servicios de bienestar social para grupos específicos de población tales como centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, residencias de ancianos, centros de atención a menores, rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.

b) Cultural: Comprende las instalaciones destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio, tales como auditorios, palacios de exposiciones y congresos, bibliotecas y archivos, museos, salas de exposición, acuarios o centros culturales.

c) Deportivo: Engloba las actividades relacionadas con la práctica, enseñanza o exhibición de deportes.

d) Educativo: Comprende los servicios de formación en sus distintos tipos y niveles, las residencias de estudiantes homologadas por la Universidad, las escuelas-taller y los centros de investigación científica y técnica.

e) Mercados: Comprende los mercados de abastos, galerías de alimentación y otros centros de comercio básico de carácter público.

f) Religioso: Comprende los centros de culto de cualquier confesión, conventos y residencias de religiosos.

2. Los suelos destinados a dotaciones de uso y dominio público a los que el Plan no asigna uso preferente, tienen el carácter de reservas genéricas, pudiendo destinarse al uso dotacional más conveniente para las necesidades de la ciudad en el momento de materializar su ejecución.

Art. 3.6.6. Condiciones de Implantación

1. En zonas calificadas como residenciales y cuando la ordenanza de zona lo permita, cabrá la implantación de edificios exclusivos destinados a uso dotacional, que se regirán por las condiciones tipológicas de la ordenanza de la zona en que se implanten. Cabrá modificar las condiciones de posición en la parcela y altura definidas en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, y siempre que no se perjudiquen las condiciones de colindancia.

2. Los locales destinados a uso dotacional en edificios compartidos con otros usos deberán contar con el aislamiento adecuado para satisfacer las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y en la normativa sectorial.

3. No podrán instalarse usos dotacionales en locales de plantas sótano o semisótano de edificios de otro uso principal, salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tengan una superficie de contacto con dicha planta igual o superior a 10 m² y permitan una fácil evacuación en caso de emergencia.

Art. 3.6.7. Condiciones Tipológicas

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

3. Los edificios o locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones establecidas por la normativa sectorial, así como el contenido del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAIQUETA, rigiendo complementariamente las siguientes determinaciones:
- a) El acceso al local y, en su caso, la comunicación entre las piezas privadas y los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 m, y serán utilizables por personas con movilidad reducida. La dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso de utilización por el público será de 0,80 cm.
 - b) El número y dimensión de escaleras permitirá la eficaz evacuación en caso de emergencia y, como mínimo, será superior a una por cada 500 m² de superficie útil de planta o fracción mayor de 250 m², y se localizarán en los lugares que supongan menores recorridos. Su ancho mínimo será de 1,20 metros.
 - c) Deberán disponerse ascensores cuando el desnivel a salvar desde la cota de nivelación de la planta baja sea superior a 8 metros.
 - d) Los locales dispondrán de aseos separados para cada sexo, con una dotación mínima de un inodoro y un lavabo por cada 250 m² de superficie útil. Al menos uno de ellos podrá ser utilizado por personas con movilidad reducida. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio de aislamiento previo.
 - e) La altura libre mínima de pisos será de:
 - 2,50 m en locales de servicio y escaleras.
 - 2,70 m en locales de plantas de piso, que deberá cumplirse al menos en el 75% de la superficie de cada local.
 - 3 metros en locales de planta baja.
 - f) Las piezas habitables contarán preferiblemente con iluminación directa. La superficie de los huecos será superior a 1/5 de la superficie útil de las mismas. No obstante, cabrá disponer salones de actos y dependencias de servicio en plantas bajo rasante de edificios de uso exclusivo dotacional.

Art. 3.6.8. Condiciones de Habitabilidad

- 1. Los edificios o locales destinados a uso dotacional que impliquen actividades de espectáculo se registrarán por lo establecido para el uso de servicios terciarios en su categoría de terciario recreativo.
- 2. Los mercados de abastos y centros de comercio básico cumplirán las condiciones establecidas para las agrupaciones comerciales. Dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías con una altura libre adecuada a los vehículos de transporte. La zona permitirá simultanear las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos y tendrá unas dimensiones mínimas de:

- Longitud: 6 metros
- Anchura: 4 metros
- Altura: 3 metros

Art. 3.6.9. Residencias Comunitarias

En los edificios o locales destinados a uso dotacional que impliquen el alojamiento temporal o permanente de personas que no constituyan núcleo familiar, tales como residencias de estudiantes, residencias para mayores, residencias religiosas, casas de acogida etc. se regirán por lo establecido en cuanto a condiciones de distribución, habitabilidad y acceso por lo establecido para el uso de vivienda colectiva, siempre que la superficie útil total destinada a uso residencial no sobrepase 500 m². A partir de dicha superficie regirán en cuanto a condiciones de acceso la normativa del uso de hospedaje. Las unidades habitacionales de este tipo que cuenten con servicios comunes de cocina, lavandería restauración y estancia dentro del edificio, podrán reducir su programa a una única pieza que cumpla funciones de estancia y dormitorio, completada con un baño independiente caso de que los servicios sanitarios no se resuelvan colectivamente.

Art. 3.6.10. Condiciones Particulares del uso Deportivo

1. Se consideran los siguientes tipos:
 - a) Instalaciones deportivas al aire libre.
 - b) Instalaciones deportivas cubiertas
 - c) Deporte espectáculo.
2. Las instalaciones deportivas al aire libre cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ocupación máxima: 75 % de la superficie de parcela
 - b) Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²
 - c) Tratamiento de parcela: Al menos el 15 % de la superficie de parcela dispondrá de arbolado, ajardinamiento o tratamiento como área estancial.
3. Las instalaciones deportivas cubiertas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ocupación máxima: 100% de la superficie de parcelario
 - b) Edificabilidad máxima: 2 m²/m²

4. Las parcelas destinadas a deporte espectáculo cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima: 100% de la superficie de parcelario
- b) Edificabilidad máxima: 3 m²/m²

Art. 3.6.11. Transformación de Usos

1. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

2. Las parcelas calificadas como uso dotacional público podrán transformarse en jardines o espacios libres públicos..

3. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el dotacional podrán instalarse los usos complementarios que coadyuven al funcionamiento del mismo.

4. Tanto la implantación como la transformación de dotaciones privadas en parcela de uso exclusivo, requerirá informe o autorización previa del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial y la debida cobertura del servicio prestado por la dotación. Se entenderá como actividad existente la última actividad ejercida..

- a) La transformación de uso de las parcelas dotacionales ocupadas por el Estadio Carranza y los Colegios de los Marianistas (Extramuros) , las Escuelas y los Salesianos, por su incidencia en la estructura de la ciudad, podrá exigir, en función del alcance de la transformación, la previa redacción de un Plan Especial en el que se contemple:

- La repercusión urbanística y social de la transformación de uso, tanto en lo que respecta a la extinción del uso existente como a la implantación del uso propuesto.
- La justificación de la idoneidad del emplazamiento para el uso solicitado.
- El impacto de la instalación sobre la red viaria, de transporte y aparcamiento del área en que se ubique.
- El análisis del impacto visual de la instalación sobre el medio urbano y, en su caso, sobre el medio físico.

- El análisis del impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
- La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas en estas Normas.
- El análisis de viabilidad económica de la instalación.

- b) La Administración podrá ejercer derecho de tanteo, en todas las transformaciones de uso de equipamientos privados que impliquen cambio de uso o de titularidad, adquiriendo el dominio para el mantenimiento de la actividad o su transformación en otra perteneciente al uso de equipamientos o de espacios libres y zonas verdes.

Art. 3.6.12. Compatibilidad de Usos

1. En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el dotacional se consideraran compatibles:
 - a) Los usos identificados como alternativos en el artículo 3.6.2.
 - b) El uso de servicios terciarios.
 - c) El uso de espacios libres
 - d) Los restantes usos de equipamiento en situación de planta baja e inferiores a la baja.
2. Las distintas categorías del uso dotacional son compatibles entre si, pudiendo coexistir en una misma parcela o edificio.
3. Se considera asimismo compatible el uso residencial en las siguientes categorías:
 - a) La vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación, en cuantía no superior a una vivienda de superficie no superior a 100 m².
 - b) El uso de residencia comunitaria, cuando esté vinculada al uso dotacional.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DEL USO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Art. 3.6.13. Definición

El uso pormenorizado de Administración Pública comprende las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otra clase del uso de equipamiento. Incluye también los servicios de policía y las oficinas de empresas públicas.

Art. 3.6.14. Condiciones de Implantación

1. En zonas calificadas como residenciales y cuando la ordenanza de zona lo permita, cabrá la implantación de edificios exclusivos destinados a uso de administración pública que se regirán por las condiciones tipológicas de la ordenanza de la zona en que se implanten. Cabrá modificar las condiciones de posición en la parcela y altura definidas en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, y siempre que no se perjudiquen las condiciones de colindancia.
2. Los locales destinados a uso de administración pública en edificios compartidos con otros usos deberán contar con el aislamiento adecuado para satisfacer las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y en la normativa sectorial.
3. No podrán instalarse usos de administración pública en locales de plantas sótano o semisótano de edificios de otro uso principal, salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tengan una superficie de contacto con dicha planta igual o superior a 10 m² y permitan una fácil evacuación en caso de emergencia.

Art. 3.6.15. Condiciones Tipológicas

1. La edificación en suelos calificados en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como uso de Equipamiento, en su clase de Administración Pública cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La superficie edificable consolidada por edificación podrá incrementarse hasta un máximo del 20% de la consolidada por edificación a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que ello resulte posible conjugando algunos de los siguientes factores:

- Ampliación de la ocupación de la parcela sin menoscabo de las condiciones de ventilación e iluminación.
- Construcción de entreplantas en el interior de la envolvente exterior del edificio. A efectos de aplicación del artículo 2.1.17, cabrá no computar los elementos cerrados.

- Incremento de la altura de la edificación.

- b) El incremento de altura de la edificación podrá hacerse:

- Hasta el número de plantas que resulte de la media ponderada del tramo de calle; calculándose ésta sin computar plantas de edificios por encima de la quinta si la parcela se encuentra en el ámbito del Casco Antiguo.
- Sin sobrepasar la altura media de las medianeras colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras propias resulten vistas.
- En caso de edificación exenta mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle que establezca las condiciones de implantación del volumen edificado.

2. Cuando las condiciones de entorno lo requieran y se amplíe la ocupación de parcela, deberá redactarse un Estudio de Detalle que defina la implantación de la edificación y garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

3. Si la edificación está catalogada, la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que la ampliación en altura o sobre espacio libre privado ha de estar autorizada en la correspondiente ficha del Catálogo. En cualquier caso la actuación queda sujeta al dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, que evaluará la efectiva compatibilidad de la actuación con los valores de la edificación protegida y fijará las condiciones particulares de aplicación de los citados recursos.

Art. 3.6.16. Condiciones de Habitabilidad

1. El acceso al local y, en su caso, la comunicación entre las piezas privadas y los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 m y podrán ser utilizados por personas con movilidad reducida. La dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso de utilización por el público será de 0,825 cm.

2. Las escaleras de uso interno de los locales satisfarán las siguientes dimensiones:

Nº de puestos de trabajo (n)	Ancho de la escalera (m)
N < 50	1,10
50 < N < 100	1,30
N > 100	1,50

3. El número y dimensión de las escaleras permitirá la eficaz evacuación en caso de emergencia y, como mínimo, será de una por cada 500 m² de superficie, o fracción mayor de 250 m², en el piso inmediatamente superior. Las escaleras se situarán en los lugares en que causen menores recorridos.

4. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida. La dotación de ascensores será de uno por cada 500 m² de superficie, o fracción mayor de 250 m², situada por encima de la citada altura.

5. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 m. en el 25 % restante.

6. Los locales dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, apto para su utilización por personas de movilidad reducida, cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m² útiles más se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos y pudiendo independizar el aseo de personas con movilidad reducida.

7. Las piezas habitables contarán preferiblemente con iluminación directa. La superficie de los huecos será superior a 1/5 de la superficie útil de las mismas.

Art. 3.6.17. Transformación de Usos

Los edificios o locales de uso de administración pública podrán transformarse en cualquier otra clase y categoría del uso de equipamiento.

Art. 3.6.18. Compatibilidad de Usos

En edificios o parcelas cuyo uso principal sea el de administración pública se considerarán compatibles:

- a) Los usos complementarios que coadyuven al funcionamiento del mismo.
- b) Cualquier categoría del uso dotacional en cualquier posición.
- c) El uso de infraestructuras y servicios urbanos en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- d) El uso de servicios terciarios en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- e) La vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación, en cuantía no superior a una vivienda de superficie no superior a 100 m².

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**Art. 3.6.19. Definición**

El uso pormenorizado de infraestructuras y servicios urbanos comprende las instalaciones de control, tratamiento y distribución de las infraestructuras básicas eléctricas, de agua, de saneamiento, de gas y de telecomunicación. Comprende también los servicios de limpieza urbana, estaciones depuradoras e instalaciones similares, servicios de extinción de incendios y protección civil.

Art. 3.6.20. Condiciones de Implantación

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como los proyectos de ejecución que afecten a infraestructuras, deberán redactarse en colaboración con las instituciones gestoras y compañías concesionarias.
2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la legislación sobre suelo. Las determinaciones del Plan General sobre infraestructuras llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras, y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
3. En zonas calificadas como residenciales y cuando la ordenanza de zona lo permita, cabrá la implantación de edificios exclusivos destinados a uso de infraestructuras y servicios urbanos que se regirán por las condiciones tipológicas de la ordenanza de la zona en que se implanten. Cabrá modificar las condiciones de posición en la parcela y altura definidas en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, y siempre que no se perjudiquen las condiciones de colindancia.

Art. 3.6.21. Condiciones Tipológicas

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

Art. 3.6.22. Condiciones de Habitabilidad

1. Los edificios e instalaciones precisas para las infraestructuras y servicios urbanos, se regirán por lo dispuesto en la legislación sectorial y complementariamente por las condiciones establecidas en este artículo.
2. El acceso al local y, en su caso, la comunicación entre las piezas privadas y los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 m, y podrán ser utilizados por personas con movilidad reducida. La dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso de utilización por el público será de 0,80 cm.

3. El número y dimensión de escaleras permitirá la eficaz evacuación en caso de emergencia y, como mínimo, será superior a una por cada 500 m² de superficie útil de planta o fracción mayor de 250 m², y se localizarán en los lugares que supongan menores recorridos. Su ancho mínimo será de 1,20 metros.
4. Deberán disponerse ascensores cuando el desnivel a salvar desde la cota de nivelación de la planta baja sea superior a 8 metros.
5. Los locales dispondrán de aseos separados para cada sexo, aptos para su utilización por personas con movilidad reducida, con una dotación mínima de un inodoro y un lavabo por cada 250 m² de superficie útil. Al menos uno de ellos podrá ser utilizado por personas con movilidad reducida. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio de aislamiento previo.
6. La altura libre mínima de pisos será de:
 - 2,50 metros en locales de servicio y escaleras
 - 2,70 metros en locales de plantas de piso, que deberá cumplirse al menos en el 75% de la superficie de cada local.
 - 3 metros en locales de planta baja.
7. Las piezas habitables contarán preferiblemente con iluminación directa. La superficie de los huecos será superior a 1/5 de la superficie útil de las mismas.

Art. 3.6.23. Elementos e Instalaciones de Telecomunicación

1. Las antenas de emisión o recepción de ondas, los equipos de señalización o balizamiento y otros elementos similares de las infraestructuras de telecomunicación podrán localizarse en el ámbito de cualquier ordenanza de zona, cumpliendo con su reglamentación específica y con la correspondiente Normativa Municipal.
2. Las canalizaciones de redes de telecomunicaciones deberán discurrir subterráneas.
3. Los tendidos aéreos existentes a la entrada en vigor del Plan deberán soterrarse con cargo a la Empresa Suministradora en el plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor del Plan.

Art. 3.6.24. Instalaciones Eléctricas

1. No se admite la implantación de nuevas líneas aéreas de alta tensión.
2. Las líneas aéreas existentes a la entrada en vigor del Plan, independientemente de la potencia transportada y con la excepción de la línea principal de suministro a través de la Bahía, deberán soterrarse con cargo a la Empresa Suministradora en el plazo máximo de cinco años.
3. Cuando sea imprescindible la implantación de nuevas subestaciones serán, preferiblemente, blindadas y subterráneas.
4. Los centros de transformación e instalaciones equiparables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se prohíbe su implantación en vía pública. De forma excepcional, en el ámbito de la ordenanza de zona del Casco Histórico, cuando no sea posible la instalación de transformadores en espacios libres privados o en el interior del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar su ubicación en suelos de dominio público, sin que dicha autorización conlleve la alteración de la titularidad de los terrenos.
 - b) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de edificios. Podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante en los siguientes casos:
 - En suelos calificados como Transporte y comunicaciones en las categorías de transporte ferroviario y actividades portuarias.
 - En las zonas de uso cualificado industrial.
 - En zonas de uso cualificado residencial dentro del área de movimiento de las edificaciones.

Art. 3.6.25. Servidumbres

1. Las instalaciones y redes de infraestructuras y servicios urbanos podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones con arreglo a la legislación vigente.
2. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán al contenido de la legislación sectorial y, en defecto de la misma, se adoptarán como valores mínimos:
 - a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, marcadas como tales en los planos de infraestructuras del Plan General, 10 metros a cada lado del eje del trazado.
 - b) En conducciones de reparto de menor entidad 5 metros a cada lado del eje del trazado.
3. En la franja de servidumbre de canalizaciones de grandes canalizaciones de abastecimiento de agua son de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Solo podrán implantarse estructuras ligeras que puedan levantarse con facilidad.
 - b) No podrán colocarse instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c) No podrán implantarse colectores.
 - d) La urbanización de viales, los cruces con otras infraestructuras y la plantación de arbolado o ajardinamiento requerirá la autorización de Aguas de Cádiz.

Art. 3.6.26. Compatibilidad y Transformación de Usos

1. El uso de infraestructuras y servicios urbanos es compatible con cualquier otro uso, siempre que se desarrolle en plantas bajas o bajo rasante, y que la instalación no ofrezca riesgo para las personas y los bienes con que comparte el espacio.
2. Los edificios o locales de uso de infraestructuras y servicios urbanos podrán transformarse en cualquier otra clase y categoría del uso de equipamiento.
3. En edificios cuyo uso principal sea el de infraestructuras y servicios urbanos podrán instalarse los usos complementarios que coadyuven al funcionamiento del mismo.
4. En edificios cuyo uso principal sea el de infraestructuras y servicios urbanos se considerarán compatibles:

- a) Los usos alternativos
 - b) El uso de servicios terciarios.
5. Cabrá la transformación en usos lucrativos distintos al equipamiento de edificios o locales de infraestructuras y servicios urbanos de propiedad y gestión privadas, cuando concurren las siguientes condiciones:
- a) Que medie informe técnico que justifique que la instalación no cumple su función al servicio de la población ni puede ser adaptada a otro uso de equipamiento público o privado. El Ayuntamiento podrá recabar del organismo sectorial competente conformidad sobre el contenido del citado informe.
 - b) Que la transformación del uso se realice mediante un Plan Especial acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

- La repercusión urbanística y social de la transformación de uso, tanto en lo que respecta a la extinción del uso existente como a la implantación del uso propuesto.
- La justificación de la idoneidad del emplazamiento para el uso solicitado.
- El impacto de la instalación sobre la red viaria, de transporte y aparcamiento del área en que se ubique.

- El análisis del impacto visual de la instalación sobre el medio urbano y, en su caso, sobre el medio físico.
- El análisis del impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
- La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas en estas Normas.
- El análisis de viabilidad económica de la instalación.

6. La Administración podrá ejercer derecho de tanteo, en todas las transformaciones de uso de infraestructuras y servicios urbanos privados que impliquen cambio de uso o de titularidad, adquiriendo el dominio para el mantenimiento de la actividad o su transformación en otra perteneciente al uso de equipamientos o de espacios libres y zonas verdes.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS DE LA DEFENSA

Art. 3.6.27. Definición

Comprende las instalaciones militares destinadas a la defensa nacional en que existe acuartelamiento de tropa y armamento.

Art. 3.6.28. Condiciones de Implantación

La implantación de nuevas instalaciones de servicios de la defensa requerirá la modificación del Plan General.

Art. 3.6.29. Condiciones Tipológicas

1. La edificación en suelos calificados en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como uso de Equipamiento, en su clase de Servicios de la Defensa cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La superficie edificable consolidada por edificación podrá incrementarse hasta un máximo del 20% de la consolidada por edificación a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que ello resulte posible conjugando algunos de los siguientes factores:

- Ampliación de la ocupación de la parcela sin menoscabo de las condiciones de ventilación e iluminación.
- Construcción de entreplantas en el interior de la envolvente exterior del edificio.
- Incremento de la altura de la edificación.

2. Cuando se amplíe la ocupación de parcela deberá redactarse un Estudio de Detalle que defina la implantación de la edificación y garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

3. Si la edificación está catalogada, la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que la ampliación en altura o sobre espacio libre privado ha de estar autorizada en la correspondiente ficha del Catálogo. En cualquier caso la actuación queda sujeta al dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, que evaluará la efectiva compatibilidad de la actuación con los valores de la edificación protegida y fijará las condiciones particulares de aplicación de los citados recursos.

Art. 3.6.30. Condiciones de Habitabilidad

Las instalaciones de servicios de la defensa se regirán por lo establecido en la normativa sectorial y, complementariamente, por lo establecido en estas Normas para el uso dotacional.

Art. 3.6.31. Compatibilidad y Transformación de Usos

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Art. 3.7.1. Definición y clases

Comprende las infraestructuras, edificios e instalaciones al servicio de la movilidad de personas, mercancías y vehículos. Se pormenoriza en las siguientes clases:

- a) Red viaria.
- b) Red ferroviaria.
- c) Instalaciones portuarias.
- d) Instalaciones del transporte.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE RED VIARIA

Art. 3.7.2. Definición y categorías

1. Comprende los espacios de uso y dominio público destinados a posibilitar el movimiento de vehículos, medios de transporte colectivo y peatones, así como la estancia de estos y el estacionamiento de vehículos en superficie.
2. Según su función se consideran las siguientes categorías:
 - a) Red viaria: Engloba los espacios de la vía pública dedicados a la circulación y estacionamiento de vehículos. Según su papel en la ciudad y sus características de diseño se distinguen:
 - Red viaria principal: Aquella que posibilita la movilidad y accesibilidad metropolitana, urbana o interdistrital.
 - Red viaria secundaria: Aquella que cumple funciones de carácter local.

- b) Espacios viarios: Incluye los elementos funcionales coadyuvantes de la red viaria que, puntualmente, cumplen además funciones ornamentales.

Art. 3.7.3. Régimen

El diseño, ejecución y conservación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán según el tipo de vía y el organismo titular de la misma por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, por las presentes Normas y por las Ordenanzas municipales.

Art. 3.7.4. Condiciones de Diseño

1. El dimensionamiento de las vías públicas se hará con las dimensiones adecuadas para la carga de tráfico rodado y peatonal que soporte, para la correcta implantación de transporte colectivo y aparcamiento y atendiendo a las características del tejido urbano atravesado. Las aceras se diseñarán de forma que permitan el cruce de dos sillas de ruedas.
2. El arbolado de alineación es elemento característico de la vía pública, por lo que debe incorporarse a las aceras.
3. La red viaria principal deberá incorporar a su diseño las plataformas reservadas para transporte público que sean necesarias.
4. Los carriles reservados para bicicletas, se dispondrán preferentemente en itinerarios cuya menor carga de tráfico rodado aumente la seguridad de los ciclistas. Cuando se integren en aceras, su urbanización y señalización se hará de forma que garantice la seguridad de los viandantes.
5. El tratamiento de urbanización de la red viaria, así como la ordenación y regulación del tráfico y de los elementos del mobiliario urbano atenderá, además de a criterios funcionales, a los siguientes pautas:
 - a) Adecuación al uso por personas con movilidad reducida
 - b) Reducción del nivel de ruido

- c) Reducción de la contaminación producida por el tráfico rodado
- d) Reducción de los costes ambientales
- e) Maximización del espacio peatonal y de medios de transporte no motorizado.
- f) No causar interferencias o disrupciones en las aceras.
- g) Mejora de la escena urbana

Art. 3.7.5. Zonas de Tráfico Calmado

1. En el ámbito de las ordenanzas de zona de uso cualificado residencial, la ordenación y gestión del tráfico se orientará a la creación de áreas de tráfico calmado o "zonas 20", en las que:
 - a) La accesibilidad rodada y el estacionamiento se reserve de forma prioritaria para los vehículos de los residentes.
 - b) La velocidad de circulación se restrinja a 20 km/h, de forma que el tráfico peatonal sea más seguro y se reduzcan las molestias causadas por el tráfico rodado.
 - c) La urbanización se oriente hacia el peatón y los medios de transporte no motorizado.
2. En el ámbito del Casco Antiguo la creación de zonas de tráfico calmado se acompañará de la utilización de calles residenciales compartidas que puedan ser utilizadas indistintamente por peatones y vehículos, para lo cual:
 - a) La urbanización facilitará la máxima reducción de la velocidad de los vehículos, que no podrán circular a una velocidad superior a 10 km/h.
 - b) Los accesos se señalizarán preferentemente mediante señalización horizontal.
 - c) Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.
 - d) Las áreas estanciales que acompañen a la calle deberán separarse físicamente de los espacios utilizados por vehículos

Art. 3.7.6. Calles Particulares

1. El mantenimiento de las calles particulares existentes se ejecutará por los particulares o entidades promotoras bajo la debida inspección y vigilancia municipal.
2. La urbanización cumplirá las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas. Dispondrán de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, y además los de jardinería y redes de riego.
3. El Ayuntamiento está facultado para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa su cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes.

Art. 3.7.7. Accesos Rodados a Parcelas

1. El acceso a los predios colindantes con la red viaria principal propiedad del Estado o de la Administración Autonómica se regirá por lo establecido en la legislación sectorial.
2. En el resto de la red viaria principal y en la red viaria secundaria cabrá la autorización de accesos rodados a parcelas siempre que estos no se localicen:
 - a) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
 - b) En lugares de concentración de tráfico, especialmente en el entorno de paradas fijas de transporte público.
 - c) En aceras que constituyan áreas estanciales.
 - d) En tramos de calle de baja visibilidad.
 - e) En tramos de calle curvos cuyo radio sea inferior a 10 metros.

3. Se recomiendan las siguientes distancias mínimas entre los accesos a parcelas cercanas a cruces y la intersección de las líneas de bordillo de las calles:

- a) En red viaria principal: 15 metros al cruce.
- b) En red viaria secundaria: 7 metros al cruce.

En caso de no ser posible mantener estas distancias por el tamaño de la parcela, el acceso se dispondrá en la parte de la parcela más alejada del cruce.

Art. 3.7.8. Espacios Viarios

Los espacios anejos o integrados en la red viaria tendrán un tratamiento de urbanización adecuado a las características del viario a que sirven. Su superficie y forma podrá ser alterada cuando la funcionalidad de la calle lo requiera.

Art. 3.7.9. Transformación de Usos

Cabrá la transformación de elementos de la red viaria secundaria en la categoría de espacios libres del uso de espacios libres y zonas verdes, siempre que la urbanización de los mismos garantice la accesibilidad de vehículos de emergencia y, en su caso, vehículos de reparto de mercancías a las parcelas cuyo acceso recaiga sobre el espacio libre, y quede resuelta el acceso a portales y garajes.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE RED FERROVIARIA

Art. 3.7.10. Definición y Categorías

1. El uso pormenorizado de red ferroviaria comprende las zonas de viales, instalaciones y servicios ferroviarios.
2. A efectos de su regulación urbanística se consideran dos categorías:
 - a) Zona de vías.
 - b) Zona de servicios ferroviarios.

Art. 3.7.11. Régimen

1. El uso de red ferroviaria se regulará por lo dispuesto en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla.
2. Las nuevas Zonas de Servicios Ferroviarios, así como la ampliación o mejora de las existentes se regularán por lo establecido en estas Normas.

Art. 3.7.12. Condiciones de Uso y Edificación

1. En la zona de vías, se encuentren en superficie o en el túnel ferroviario, solo podrán construirse instalaciones vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema ferroviario, a la guarda y custodia de las instalaciones o para uso del personal de servicio.
2. En el túnel ferroviario existe una doble calificación:
 - a) Bajo rasante, red ferroviaria en su categoría de zona de vías o de zona de servicios ferroviarios, según se trate del haz de vías o de las estaciones.
 - b) Sobre rasante, la calificación marcada en el plano 3.1. de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

3. La zona de servicios ferroviarios deberá contar con comunicación peatonal entre ambos lados del canal ferroviario, salvando las vías a distinto nivel. La edificación para la prestación del servicio público y a la atención del usuario cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Edificabilidad sobre la parcela vinculada: 1,50 m²/m²
 - b) Ocupación sobre la parcela vinculada: 100 %
 - c) Altura máxima: 2 plantas y 10 metros a alero.

Art. 3.7.13. Compatibilidad de Usos

En la categoría de zona de servicios ferroviarios se considera compatible, hasta el 50% de la superficie construida, el uso comercial, en su categoría de pequeño comercio y el de servicios terciarios.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INSTALACIONES PORTUARIAS**Art. 3.7.14. Definición**

El uso de instalaciones portuarias engloba las instalaciones en edificios o al aire libre que hacen posible el funcionamiento del puerto.

Art. 3.7.15. Régimen

Los suelos calificados con el uso de instalaciones portuarias, tienen la consideración de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del territorio definida por el Plan General. El uso de instalaciones portuarias se rige por lo establecido en la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Art. 3.7.16. Condiciones de Desarrollo

La adecuación del Plan Especial del Puerto de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz cumplirá las condiciones establecidas en el Plan de Utilización de Espacios Portuarios vigente en el momento de su redacción, en la legislación sectorial y en la correspondiente ficha de estas NNJJ. El Plan Especial establecerá la regulación urbanística del suelo, concretará la ordenación, definirá las condiciones de desarrollo de la infraestructura y analizará el impacto del desarrollo del suelo portuario en el sistema de transporte de la ciudad y en la calidad del entorno urbano.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE INSTALACIONES DEL TRANSPORTE**Art. 3.7.17. Definición y Categorías**

1. El uso engloba las instalaciones destinadas a servicios vinculados al transporte motorizado sea en edificios o al aire libre.
2. A efectos de la aplicación de estas Normas se establecen las siguientes categorías:
 - Gasolineras y estaciones de servicio.
 - Terminales de transporte.
 - Aparcamientos.

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO**Art. 3.7.18. Definición**

1. Pertenecen a esta categoría las instalaciones dedicadas al suministro y venta al público de combustibles para automoción.
2. A efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen dos tipos:
 - a) Estaciones de servicio: Son las definidas como tales en las disposiciones legales, que se instalan en parcela propia y disponen de un mínimo de tres surtidores.
 - b) Unidades de suministro: Son las definidas como tales en las disposiciones legales, que se instalan:
 - Mediante concesión en suelos de dominio público calificados como uso de transporte y comunicaciones o uso de zonas verdes en su categoría de espacios libres y cuentan con un máximo de dos aparatos surtidores.
 - En parcelas comerciales de propiedad privada, al amparo del RDL 15/1999 de liberalización, reforma estructural y aumento de la competencia en el sector de hidrocarburos.

Art. 3.7.19. Condiciones de Implantación

1. El acceso a nuevas instalaciones de este uso solo podrá efectuarse desde red viaria principal o desde espacio viario al servicio de un elemento de dicha red.
2. La ubicación de nuevas estaciones de servicio en parcelas distintas de las calificadas a este fin, sea en el Plan General sea en el planeamiento de desarrollo, requerirá la previa redacción de un estudio previo de su impacto sobre el tráfico y el funcionamiento de la red viaria, sobre la seguridad de personas y bienes en parcelas colindantes y sobre su efecto en el medio ambiente y el paisaje urbano.

3. Cabrá autorizar la implantación de unidades de suministro:

- a) En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.
- b) En parcelas de propiedad privada calificadas como comerciales.
- c) En régimen de concesión sobre los suelos de dominio público indicados en el artículo anterior.

Art. 3.7.20. Condiciones Particulares de las Estaciones de Servicio

1. Se establecen las siguientes condiciones para obras de nueva planta:
 - a) Parcela mínima: 750 m²
 - b) Parcela máxima: 1500 m²
 - c) Edificabilidad: 0,30 m²/m²
 - d) Altura máxima: 2 plantas y 8,00 metros a alero
 - e) La superficie ocupada por edificación o cubierta por marquesinas no superará el 60% de la superficie de parcela.

2. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 3.7.22. Compatibilidad y Transformación de Usos

1. El uso de gasolineras y estaciones de servicio se considera incompatible con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela, salvo las oficinas, actividades comerciales o de restauración vinculadas a la propia instalación.
2. Las gasolineras y estaciones de servicio situadas en parcelas privadas podrán transformar su uso:

- a) En el principal de la parcela cuando se trate de unidades de suministro en suelos de otro uso.
- b) En usos de equipamientos e infraestructuras y servicios urbanos.

3. Cabrá la transformación en otros usos lucrativos, con la excepción del residencial, de suelos ocupados por estaciones de servicio cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que medie informe técnico que justifique que la instalación no cumple su función al servicio de la población ni puede ser adaptada a usos de equipamiento o infraestructuras y servicios urbanos. El Ayuntamiento podrá recabar del organismo sectorial competente conformidad sobre el contenido del citado informe.

- b) Que la transformación del uso se realice mediante un Plan Especial acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

- La repercusión urbanística y social de la transformación del uso, tanto en lo que respecta a la extinción del uso existente como a la implantación del uso propuesto.
- La justificación de la idoneidad del emplazamiento para el uso solicitado.
- El impacto de la instalación sobre la red viaria, de transporte y aparcamiento del área en que se ubique.
- El análisis del impacto visual de la instalación sobre el medio urbano y, en su caso, sobre el medio físico.
- El análisis del impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
- La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas en estas Normas.
- El análisis de viabilidad económica de la instalación.

3. Dispondrán en parcela propia de espacio suficiente para el movimiento de vehículos, y sus accesos no podrán entorpecer el tráfico en la calle desde la que se acceda.

4. El emplazamiento dentro de la parcela garantizará la seguridad de las construcciones colindantes y guardará una separación mínima a linderos de 4,00 metros, que deberá ser cumplida por cualquier elemento construido de la instalación, incluidas las marquesinas.

5. Los depósitos de combustible enterrados guardarán una distancia mínima a linderos de 2,00 metros.

Art. 3.7.21. Condiciones Particulares de las Unidades de Suministro

1. Las unidades de suministro que se localicen en régimen de concesión en aceras o espacios libres públicos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Carecer de edificación, si bien podrán instalarse casetas y marquesinas de protección prefabricadas y fácilmente desmontables.

- b) No deberán interferir con el tráfico de peatones, a cuyo efecto deberán mantener libre de obstáculos una acera de al menos 2,00 metros de anchura.

- c) Los vehículos en espera o cargando combustible no podrán interrumpir los carriles de circulación, aunque si podrán ocupar espacio de aparcamiento.

- d) Su funcionamiento no podrá generar colas o retenciones en el viario que les sirva de acceso.

2. Las unidades de suministro que se instalen en parcelas de propiedad privada cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima vinculada: 350 m²
- b) Superficie cubierta (y abierta): S < 200 m²
- c) Superficie cubierta (y cerrada): S < 50 m²

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE TERMINALES DE TRANSPORTE

Art. 3.7.23. Definición

1. El uso de terminales de transporte comprende las instalaciones de uso público que permiten el acceso a los distintos medios de transporte o el intercambio modal.
2. A efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen dos tipos:
 - a) Estaciones.
 - b) Intercambiadores.

Art. 3.7.24. Estaciones

1. Se incluyen en este tipo los edificios o locales de uso y dominio público destinados al transporte de pasajeros por mar, ferrocarril o autobús interurbano.
2. Las condiciones de volumen y forma de los edificios adscritos a este uso se determinan en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
3. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 3.7.25. Intercambiadores

1. Se adscriben a este tipo los espacios destinados de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre los distintos modos de transporte.
2. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se implantarán en localizaciones de máxima accesibilidad desde la red viaria principal y desde las terminales de los modos de transporte objeto de intercambio. Su localización y diseño facilitará los recorridos peatonales.
 - b) Su funcionamiento no podrá generar colas o retenciones en el vial que les sirva de acceso.
 - c) Si se instalan en suelos calificados como red viaria o espacios libres, la edificación auxiliar tendrá las siguientes características:
 - Ser fácilmente desmontable.
 - Tener una superficie cubierta y cerrada no superior a 10 m².
 - No deberán interferir con el tráfico de peatones, a cuyo efecto deberán mantener libre de obstáculos una acera de al menos 2,00 metros de anchura.

Art. 3.7.26. Compatibilidad y Transformación de Usos

1. El uso de terminal de transporte, en su tipo de estación, se considera compatible con los usos de servicios terciarios, comercio, hospedaje y equipamiento en sus categorías de dotacional e infraestructuras y servicios urbanos.
2. El uso de terminal de transporte en su tipo de intercambiador es compatible con el de oficinas y comercio.
3. La transformación del uso de terminal de transporte en su categoría de estaciones, al tratarse de elementos de sistema general, requiere la modificación del Plan General.
4. El uso de terminal de transporte, en su tipo de intercambiador, podrá transformarse en el uso principal de la parcela cuando se implante en edificios de uso compartido.

SUBSECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 3.7.27. Definición y tipos.

1. Se entiende por estacionamiento el espacio situado en vía pública a la permanencia temporal de un vehículo.
2. Se entiende por aparcamiento el espacio privatizado destinado a la estancia de vehículos, bien se trate de:
 - a) La dotación de plazas complementaria de otro uso dominante, regulada en estas NN.UU bajo la denominación de garaje-aparcamiento.
 - b) La actividad de guarda de vehículos, en espacios de utilización colectiva, no vinculada a otro uso del que sea dotación complementaria.
3. Con independencia de su régimen de propiedad, a efectos de aplicación de estas Normas se distinguen tres variantes de aparcamientos:
 - a) Público: Cuando la utilización es colectiva, generalmente en régimen de rotación y sujeta a tarifa.
 - b) Privado: Cuando está destinado a la provisión de plazas aparcamiento de un edificio o parcela, en régimen de utilización estable, o a la provisión de plazas de aparcamiento para residentes en un entorno.
 - c) Mixto: Cuando los dos tipos anteriores comparten una misma construcción, aún cuando su funcionamiento pueda ser independiente.

Art. 3.7.28. Dotación de Plazas de Aparcamiento

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento exigible a un uso determinado.
2. La dotación global de un edificio o parcela es la suma de las correspondientes a los distintos usos o actividades albergadas.

3. La dotación de aparcamiento se entiende referida a automóviles, salvo que por las especiales características de los usuarios o de la actividad se establezca justificadamente en la solicitud de licencia otro tipo de vehículo o así lo especifiquen estas Normas.

4. El planeamiento o las ordenanzas que desarrollen este Plan General, podrán incrementar la dotación de aparcamiento en función de los usos pormenorizados previstos para su ámbito y de la evolución del tráfico urbano.

5. Los instrumentos de planeamiento o gestión que desarrollen el Plan General podrán resolver la dotación de aparcamiento en espacios o construcciones mancomunadas que acojan la dotación obligada de más de una parcela. Esta circunstancia deberá constar en el expediente y las plazas deberán vincularse a los edificios a que sirvan. El acceso al aparcamiento mancomunado deberá resolverse desde espacios comunes o públicos.

6. Los proyectos de edificación no residencial justificarán de forma expresa sus necesidades de plazas de aparcamiento. El Ayuntamiento, a tenor de las características del uso y del entorno en que se localice, podrá exigir una dotación superior a la establecida en estas Normas.

7. La dotación de aparcamiento no es exigible en la transformación de usos existentes en edificios de uso compartido.

Art. 3.7.29. Situaciones Excepcionales

1. Cabrá eximir del cumplimiento de la dotación obligatoria de aparcamiento o reducirla en aquellos edificios o parcelas en que concurran circunstancias especiales que así lo aconsejen.

2. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación en el viario, la trama urbana y las condiciones de estacionamiento en el entorno, y se hará constar en la licencia municipal.

3. En orden a la exención o reducción de la dotación de aparcamiento son criterios aplicables:

a) Que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos y no sea posible resolver el garaje-aparcamiento en planta baja.

b) Que las características de forma y tamaño de las parcelas impidan el desarrollo de las rampas de acceso a semisótanos y plantas bajo rasante y no sea posible la instalación de sistemas mecánicos.

c) Que las características formales, superficie y régimen urbanístico de la parcela impidan localizar en planta baja la dotación de garaje-aparcamiento y acceso a las plantas de piso.

d) Que razones de seguridad de las fincas colindantes impidan localizar en planta baja, o en semisótano y plantas bajo rasante la totalidad de la dotación. En este supuesto será exigible al menos un 50% de las plazas obligatorias.

Art. 3.7.30. Plazas de Aparcamiento

1. Las plazas de aparcamientos cumplirán las siguientes dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo:

TIPO DE VEHÍCULO	LONG. (m)	ANCHURA (m)
MOTOS Y CICLOMOTORES	2,50	1,50
AUTOMÓVILES	5	2,50
VEHÍCULOS PARA DISCAPACITADOS	5,00	3,60
VEHÍCULOS INDUSTRIALES LIGEROS	6	2,75
VEHÍCULOS IND. PESADOS	9	3
AUTOBUSES		

2. Las dimensiones señaladas son libres en toda su longitud y se medirán en la dimensión más desfavorable entre caras de pilares o paredes delimitadoras. Cuando los delimitadores sean marcas horizontales en el suelo, se medirá desde el eje de las mismas.

3. Las plazas delimitadas lateralmente por muros, tabiques u obstáculos similares dispondrán de un sobreancho de 20 centímetros.

4. Cuando por las características de forma o superficie del espacio, o por razones derivadas de la protección arqueológica, sea imposible cumplir la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento con plazas de las dimensiones mínimas marcadas, cabrá alcanzarla contemplando un máximo del 10% de plazas de aparcamiento de tamaño no inferior a 4,5x2,30 metros.

5. La dotación de plazas de aparcamiento para personas discapacitadas o de movilidad reducida cumplirá, en cuanto a dimensiones y número, las prescripciones del Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAUETA.

Art. 3.7.31. Dotación Obligatoria de plazas para automóviles

1. Se establece la siguiente dotación mínima obligatoria para el garaje-aparcamiento cuando este sea uso complementario:

a) Uso residencial:

- Vivienda:
 - 1 plaza por estudio o vivienda de hasta 3 dormitorios.
 - 1,5 plazas por vivienda de más de 3 dormitorios
- Residencia comunitaria:
 - 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada

b) Uso de actividades económicas:

- Industrial:
 - 1 plaza cada 150 m² de superficie edificada. Los talleres de automoción dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil de local.
- Servicios terciarios:
 - plaza cada 100 m² de superficie edificada.
- Comercio:
 - 2 plazas por cada 100 m² de superficie de venta.
- Hospedaje:
 - 2 plazas por cada 10 habitaciones.

Art. 3.7.32. Plazas de Aparcamiento para personas discapacitadas

1. La dotación de plazas de aparcamiento para personas discapacitadas se establecerá en función de las características de la parcela y del entorno, y se medirá desde el eje de las mismas.

c) Uso de equipamiento:

- Dotacional: A justificar en función de las características del uso y ocupación.
- Administración pública:
 - 1 plaza cada 100 m² de superficie edificada.
- Infraestructuras y servicios urbanos: A justificar en función de las características del uso y ocupación.
- Servicios de la Defensa: A justificar en función de las características del uso y ocupación.

2. En el cálculo de la superficie edificada no se considerarán los espacios que no computen edificabilidad.

3. La dotación mínima de plazas será incrementada en los siguientes casos:

- a) En los equipamientos en que quepa presuponer una elevada concentración de personas, la dotación será al menos de 1 plaza cada 50 personas de capacidad.
- b) Las dotaciones educativas privadas en edificio exclusivo contarán con espacio suficiente para estacionar en parcela propia un autobús escolar.

Art. 3.7.32. Aparcamiento para vehículos no motorizados

1. Los edificios destinados a vivienda deberán contar en parcela propia con un espacio para el aparcamiento de bicicletas y almacenamiento de vehículos no motorizados, cuya superficie no podrá ser inferior a 1m² por vivienda. El espacio destinado a aparcamiento de bicicletas tendrá una longitud mínima de 1,5 metros y una altura libre mínima de 2,00 metros. El acceso al mismo será lo más directo posible desde el exterior y sus condiciones de trazado serán adecuadas a vehículos no motorizados.

2. Los edificios de uso no residencial contarán con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior.

Art. 3.7.33. Implantación de los Garajes-Aparcamiento Privados

1. Salvo que las ordenanzas de zona dispongan otra cosa, las plazas de garaje-aparcamiento podrán situarse:

- a) En espacio libre de parcela
- b) En espacio edificado:
 - En construcciones exclusivas sobre o bajo rasante.
 - En plantas bajas o inferiores a la baja de edificios.
 - En plantas de piso de edificios de uso exclusivo no residencial.
 - En azoteas de edificios de uso exclusivo no residencial.

2. Cuando el aparcamiento se resuelva en espacio libre de parcela cumplirá las siguientes condiciones:

- a) No ocupar más del 50% del mismo.
- b) Respetar el arbolado si existiera.
- c) No utilizar sistemas mecánicos de apilamiento.
- d) Podrá cubrirse con parasoles o estructuras ligeras.

e) Si el aparcamiento sirve a usos residenciales o de equipamiento se resolverá mediante un diseño digno y estéticamente aceptable.

f) Siempre que sea posible, las superficies destinadas a aparcamiento en superficie deberán interrumpirse con ajardinamiento o arbolado, de forma que se mejoren las condiciones térmicas y su apariencia.

Art. 3.7.34. Condiciones Particulares de los Garajes-Aparcamiento Privados

1. Acceso:

a) En viviendas unifamiliares podrá accederse directamente al garaje o parcela desde la vía pública.

b) En edificios de usos distintos al de vivienda unifamiliar, el acceso al garaje -aparcamiento será colectivo, prohibiéndose la instalación de cocheras individuales.

c) Cuando el garaje sea exclusivo del edificio y su superficie útil sea < 600 m², el acceso al garaje y al portal de la edificación podrán resolverse mediante un zaguán común, siempre que el itinerario hasta el portal cumpla las siguientes condiciones:

- Tener el ancho mínimo exigible para el portal.
- Estar separado del acceso de vehículos mediante elementos de seguridad.
- Que los pavimentos de las zonas de peatones y vehículos estén claramente diferenciados.
- Se exceptúan los casos en que el portal del inmueble se resuelva mediante casapuerta y patio principal.

d) Los garajes-aparcamiento cuya superficie útil sea inferior a 2000 m² contarán como mínimo con un acceso de sentido alternativo y una embocadura de anchura igual o superior a 3,50 m.

e) Los garajes-aparcamiento cuya superficie útil sea superior a 2000 m² e inferior a 6000 m² deberán contar con un vial de acceso de doble sentido, cuyo ancho mínimo será de 3,00 metros por sentido, y cuya embocadura tendrá una anchura mínima de 5,50 m.

f) Los garajes-aparcamiento cuya superficie útil sea igual o superior a 6000 m² deberán contar con dos accesos de doble sentido o de dos carriles por sentido, cuyo ancho mínimo será de 3,00 metros por sentido, y cuya embocadura tendrá un ancho igual o superior a 6 metros.

g) En predios colindantes cabrá mancomunar el acceso a garajes-aparcamiento.

h) El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que la salida de vehículos se produzca en un tramo de baja visibilidad.
- Que el acceso o salida de vehículos se sitúe en lugares que afecte negativamente al tráfico, interfiera con paradas de transporte público u otros puntos de concentración de peatones.

- Que el acceso o salida de vehículos se realice atravesando aceras de gran anchura o espacios libres.
 - Que la separación entre alineaciones enfrentadas no permita realizar sin maniobra el acceso al garaje.
- i) Los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:
- Su anchura será coincidente con la del acceso a que sirve.
 - Su altura será suficiente para el mayor de los galibos servidos.
 - El acceso dispondrá dentro de la parcela de un espacio de 5 metros de fondo mínimo cuya pavimentación tendrá una pendiente máxima de:
 - 9% en vivienda unifamiliar.
 - 4% en los demás usos.
 - La puerta del garaje no sobrepasará al funcionar la alineación oficial. Si es automática dispondrá de parada de seguridad en caso de obstáculos.
 - El acceso a garaje no destruirá arbolado existente en vía o espacio libre público.
2. Rampas:
- a) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12 % medida por eje de la rampa, si no tiene diferenciados los sentidos de circulación, y en el carril interior si los tiene diferenciados.
- b) Su anchura mínima será de 3 m. en tramos rectos y de 4 m en tramos curvos, siendo su radio de curvatura, medido también en el eje, superior a 6 m.
- c) El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública. Salvo en viviendas unifamiliares los acuerdos adoptarán las siguientes soluciones:
- En curva, con radio de curvatura igual o superior a 12 metros.
- Reduciendo la pendiente de la rampa a un máximo del 9% al menos en los dos metros anteriores a la línea de acuerdo.
- d) La altura libre mínima en las rampas será de 2,20 metros.
- e) Se admite la sustitución de las rampas por aparatos elevadores, en dotación superior a un aparato por cada 20 plazas de aparcamiento.
3. Los viales interiores en garajes de edificios cuyo uso principal sea la vivienda colectiva cumplirán los siguientes anchos libres mínimos:
- 3,5 metros para viales de un sentido de circulación o que sirvan a tramos de plazas en cordón o sin plazas.
 - 5,00 metros para viales de doble sentido de circulación ó que sirvan a tramos de plazas en batería.
4. Los viales interiores en garajes de edificios de uso principal distinto al residencial cumplirán los siguientes anchos libres mínimos:
- 4,00 metros para viales de un sentido de circulación o que sirvan a tramos de plazas en cordón o sin plazas.
 - 5,50 metros para viales de doble sentido de circulación ó que sirvan a tramos de plazas en batería.
5. Altura libre mínima:
- Ningún punto de la superficie del garaje podrá tener una altura libre inferior a 2,25 m, salvo que se trate de espacios de reducida entidad carentes de uso o utilizados solo por algún elemento de los vehículos.
6. Acceso peatonal:
- a) Las escaleras de acceso al garaje-aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 1 m., y no podrán tener comunicación directa con el resto del edificio.
- b) La conexión entre el garaje y el inmueble estará provista de un vestíbulo estanco, con puertas resistentes al fuego más de 90 minutos, y con apertura en el sentido de la evacuación.
- c) Cabrá acceder al garaje desde espacio libre privado utilizando la rampa de acceso de vehículos, siempre que esta cuente con una acera debidamente protegida de 0,85 metros de ancho mínimo.
7. Plazas prolongadas:
- Cuando dos plazas de estacionamiento formen una única entidad registral, podrán alinearse frente contra fondo en el sentido de su dimensión mayor, aunque sólo una de ellas disponga de contacto con el acceso rodado.
8. Ventilación:
- a) Los garajes-aparcamiento dispondrán de ventilación natural o forzada que impida una acumulación de vapores o gases nocivos en concentración menor o igual a 0,1% en volumen de monóxido de carbono.
- b) Se admite la ventilación natural como solución única de ventilación en garajes-aparcamiento situados en semisótano o sobre rasante y que cuenten sólo con una planta.
- c) La ventilación natural se realizará mediante:
- Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta, de 1m² de sección cada 200 m² de superficie útil de local, y distribuidos de forma homogénea por la superficie del mismo.
 - Huecos permanentemente abiertos en fachada, con la superficie del punto anterior, y que deberán situarse a una distancia igual o superior a 3 metros de otros huecos. Los huecos deberán situarse de forma que exista ventilación cruzada y se proporcionen una adecuada renovación del aire.
- d) La ventilación forzada cumplirá las siguientes condiciones:
- El sistema garantizará un caudal de extracción de siete renovaciones por hora.
 - Cuando cada planta cuente con más de 19 plazas estará servida por al menos dos equipos de ventilación independientes.

c) Los garajes-aparcamiento cuya superficie útil sea igual superior a 6000 m² deberán contar con dos accesos de doble sentido o de dos carriles por sentido.

2. Rampas:

a) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12 % medida por eje de la rampa, si no tiene diferenciados los sentidos de circulación, y en el carril interior si los tiene diferenciados.

b) Su anchura mínima será de 4,00 m., con el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

c) Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo.

d) El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública. Los acuerdos adoptarán las siguientes soluciones:

- En curva, con radio de curvatura igual o superior a 12 metros.
- Reduciendo la pendiente de la rampa a un máximo del 9% al menos en los dos metros anteriores a la línea de acuerdo.

3. Los viales interiores cumplirán los siguientes anchos libres mínimos:

- 4,00 metros para viales de un sentido de circulación o que sirvan a tramos de plazas en cordón o sin plazas.
- 5,50 metros para viales de doble sentido de circulación ó que sirvan a tramos de plazas en batería.

4. Altura libre mínima:

Ningún punto de la superficie del aparcamiento podrá tener una altura libre inferior a 2,25 m., salvo que se trate de espacios de reducida entidad carentes de uso o utilizados solo por algún elemento de los vehículos.

c) En suelos calificados como actividades económicas, cuando su necesidad sea justificada en un plan especial en función de la demanda de aparcamiento en la zona y su implantación no conlleve impacto negativo en la misma.

2. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia:

a) Bajo suelo calificado como vía pública o perteneciente a la clase de espacios libres y zonas verdes, en este último caso con las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso.

b) En espacios libres o edificados de suelos públicos calificados como equipamiento.

3. La construcción de un aparcamiento público no podrá desnaturalizar el destino asignado por el planeamiento al suelo, y está condicionada a:

a) La reconstrucción o mejora de la situación previa de la superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante.

b) El otorgamiento simultáneo a la superficie del destino previsto en el Plan.

c) La reparación de los daños que la construcción pueda causar.

Art. 3.7.36. Condiciones Particulares de los Aparcamientos Públicos

1. Acceso:

a) Los aparcamientos cuya superficie útil sea inferior a 2000 m² contarán como mínimo con un acceso de sentido alternativo y 3,50 metros de ancho si es de directriz recta y 4,00 metros de ancho si es de directriz curva, dotado de semáforos en sus extremos.

b) Los aparcamientos cuya superficie útil sea igual o superior a 2000 m² e inferior a 6000 m² deberán contar con un vial de acceso de doble sentido, cuyo ancho mínimo será de 3,50 metros por sentido si es de directriz recta y 4,00 metros por sentido si es de directriz curva.

- La instalación contará con un sistema de detección de monóxido de carbono y dispondrá, como mínimo, de un detector por cada 500 m² o fracción de superficie útil de local.

- La instalación garantizará que en ningún punto del garaje se alcanza una concentración de 50 ppm. de monóxido de carbono, por lo que ningún punto del local distará más de doce metros de una rejilla de ventilación.

- El cuadro de mandos se situará en el exterior del garaje o en proximidad a un acceso peatonal.

- La evacuación de gases se hará mediante una chimenea exclusiva para este uso. Si dicha chimenea desemboca en una zona transitable accesible al público deberá tener una altura mínima de 2,50 m, estará protegida en un radio de 2,50 m por elementos de fábrica, jardinería o vallas para impedir el paso de personas.

9. Evacuación de aguas:

El sistema de evacuación de aguas dispondrá de arqueta separadora de grasas previa a la acometida a la red de alcantarillado

10. Iluminación:

Los locales contarán con un nivel de iluminación superior a 50 lux.

11. Seguridad contra incendios:

Los garajes-aparcamiento cumplirán la regulación vigente de protección contra incendios.

Art. 3.7.35. Condiciones de Implantación de los Aparcamientos Públicos

1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

a) En los emplazamientos específicamente previstos por el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

b) En los suelos calificados como instalaciones del transporte e instalaciones portuarias.

5. Acceso peatonal:
 - a) Las escaleras de acceso al aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 1,10 m. Se dispondrá de acceso adaptado a usuarios con movilidad reducida que cumpla las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 aprobatorio del RNAI/UEA.
 - b) Cabrá disponer un acceso peatonal contiguo al de vehículos siempre que cuente con un ancho libre mínimo de 0,90 metros, esté diferenciado y protegido con elementos de seguridad y cuente con puerta peatonal independiente.
 6. Ventilación:
 - a) Los aparcamientos dispondrán de ventilación natural o forzada que impida una acumulación de vapores o gases nocivos en concentración menor o igual a 0,1% en volumen de monóxido de carbono.
 - b) Se admite la ventilación natural como solución única de ventilación en aparcamientos situados en semisótano o sobre rasante y que cuenten sólo con una planta.
 - c) La ventilación natural se realizará mediante:
 - Huecos permanentemente abiertos que discurren hasta la cubierta, de 1m² de sección cada 200 m² de superficie útil de local, y distribuidos de forma homogénea por la superficie del mismo.
 - Huecos permanentemente abiertos en fachada, con la superficie del punto anterior, y que deberán situarse a una distancia igual o superior a 3 metros de otros huecos. Los huecos deberán situarse de forma que exista ventilación cruzada y se proporcione una adecuada renovación del aire.
 - d) La ventilación forzada cumplirá las siguientes condiciones:
 - El sistema garantizará un caudal de extracción de siete renovaciones por hora.
 - Cuando cada planta cuente con más de 19 plazas estará servida por al menos dos equipos de ventilación independientes.
 7. Evacuación de aguas:

El sistema de evacuación de aguas dispondrá de arqueta separadora de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.
 8. Iluminación:

Los locales contarán con un nivel de iluminación superior a 50 lux en zonas de aparcamiento, 100 lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y 500 lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad de 0,25.
 9. Seguridad contra incendios:

Los aparcamientos cumplirán la regulación vigente de protección contra incendios.
 10. Aseos:

Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
 11. Actividades compatibles:

Se admiten las siguientes actividades:

 - a) Lavado de vehículos.
 - b) Servicios del automóvil.
 12. Aparcamientos bajo espacios libres y zonas verdes:

Los aparcamientos que se sitúen bajo suelos calificados como espacios libres y zonas verdes se diseñarán preferentemente de forma que soporten sobre el forjado de cubierta una capa de al menos 1,00 metros de espesor y 1,75 Kg/dm³ de tierra vegetal, de forma que el espacio libre pueda tener un tratamiento ajardinado.
- Art. 3.7.37. Condiciones de Transformación del Uso de Aparcamiento**
1. La dotación obligatoria de aparcamiento no es transformable en ningún otro uso.
 2. Los locales destinados a garaje-aparcamiento privado podrán transformarse en los usos que la ordenanza de la zona a que pertenezca el edificio admita para la situación en que se encuentre el local.
 3. La transformación del uso de aparcamiento público requerirá la previa redacción de un Plan Especial acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:
 - a) La repercusión urbanística y social de la transformación de uso, tanto en lo que respecta a la extinción del uso existente como a la implantación del uso propuesto.
 - b) La justificación de la idoneidad del emplazamiento para el uso solicitado.
 - c) El impacto de la instalación sobre la red viaria, de transporte y aparcamiento del área en que se ubique.
 - d) El análisis del impacto visual de la instalación sobre el medio urbano y, en su caso, sobre el medio físico.
 - e) El análisis del impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
 - f) La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas en estas Normas.
 - g) El análisis de viabilidad económica de la instalación.

Art. 3.7.38. Transformación de locales en garaje-aparcamiento familiar

1. Cabrá autorizar con carácter provisional la transformación de locales en garaje-aparcamiento familiar cuando por sus reducidas dimensiones no puedan ser acondicionados como aparcamiento privado.

2. La superficie útil del local no podrá ser superior a 100 m² ni albergará más de tres vehículos.

3. Los vehículos pertenecerán al propietario del local o a personas que tengan con él parentesco o afinidad, no mediando en la utilización del local contraprestación económica alguna.

4. El local cumplirá las siguientes condiciones:

a) El portón de acceso no podrá tener una anchura superior a 3,00 metros.

b) Dispondrá de ventilación directa mediante un hueco al exterior de superficie no inferior a 0,5 m².

c) El tratamiento de la fachada cumplirá las condiciones estéticas de la ordenanza de zona en que se encuentre.

d) El local cumplirá la normativa de seguridad frente a fuego.

e) El vado de acceso cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas.

5. No cabrá autorizar la transformación en los siguientes casos:

a) Cuando el local recaiga sobre un eje comercial.

b) Cuando la actividad de guarda de vehículos pueda incidir negativamente en el tráfico del barrio.

c) Cuando el vado del local diste menos de 15 metros de otro vado.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE RELACIÓN

Art. 3.8.1. Incidencia Ambiental

Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:

a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en la legislación sectorial y en estas Normas.

b) No utilizar elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que sean molestos, nocivos, insalubres o peligrosos.

c) Eliminar los gases y vapores que se pudieran producir, mediante chimeneas de características adecuadas.

d) No emitir vibraciones que sean percibidas desde el exterior, o hacerlo en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los autorizados.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

g) No producir impacto negativos en el funcionamiento de la red viaria, ni causar molestias al normal movimiento de peatones o vehículos.

Si no se diseñen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano o natural está limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones establecidas en la legislación sectorial y en estas Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en lo que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local, o de la parcela si la actividad es en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Los Servicios Municipales competentes podrán realizar en todo momento las oportunas comprobaciones del impacto ambiental de las actividades.

Art. 3.8.2. Residuos Sólidos

1. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, estando prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Los residuos de construcción y demolición deberán destinarse a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización por este orden de prelación, para lo cual se estará a lo dispuesto en los artículos 13 y 3.a) del citado Decreto.

2. Todo residuo potencialmente dañino se gestionará de acuerdo al Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. Los productores de residuos peligrosos, en especial los talleres de automóviles, contarán con instalaciones para la recogida de aceites usados adecuadas a la normativa vigente. Los residuos peligrosos deberán ser gestionados por gestores autorizados para el tipo de residuo.

3. El tratamiento de los residuos sólidos urbanos se hará con arreglo al contenido de la correspondiente Ordenanza Municipal.

4. Los propietarios de los suelos en que se haya realizado una actividad potencialmente contaminante están obligados a presentar un informe de situación sobre el estado de los suelos cuando se solicite licencia de cambio de uso o actividad, con arreglo al contenido del artículo 3.5. del RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

5. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización que desarrollen o ejecuten el Plan General en los distintos ámbitos de planeamiento, gestión y ejecución preverán la localización de los contenedores de residuos y de reciclado.

Art. 3.8.3. Vertidos Líquidos

1.

Todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.
2.

Los vertidos industriales cumplirán lo establecido en la normativa autonómica y municipal y, en función del tipo de efluente, contarán con depuración previa a su vertido a la red pública. A estos efectos el efluente cumplirá las siguientes determinaciones:

a)

Ausencia de materias inflamables, tóxicas, corrosivas o abrasivas.

b)

Ausencia de sólidos no tratables en la estación depuradora.

c)

PH comprendido entre 5,5 y 9,5.

d)

Temperatura de emisión antes del punto de acometida inferior a 40º C.

e)

Materia sedimentable en cuantía inferior a 500 miligramos por litro.

f)

Materia en suspensión en cuantía inferior a 1000 miligramos por litro.

g)

Demanda bioquímica de oxígeno menor de 600 miligramos por litro.

Art. 3.8.4. Vertidos Gaseosos

Los vertidos gaseosos cumplirán las limitaciones establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

Art. 3.8.5. Contaminación Acústica y Vibratoria

Son de aplicación la Ley 37/2003 del Ruido, el Reglamento 326/2003 de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía y la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

1.

No cabrá autorizar actividades o instalaciones que generen perturbaciones por ruidos o vibraciones que excedan los límites establecidos en la legislación sectorial.
2.

En las zonas declaradas como acústicamente saturadas recogidas en la Zonificación Acústica del Plan, o que delimite en su día la Ordenanza Municipal correspondiente, cabrá:

a)

La suspensión del otorgamiento de nuevas licencias o la modificación de las existentes para las actividades causantes del deterioro acústico de la zona o cuyo funcionamiento contribuya, por efectos aditivos directa o indirectamente, a la superación de los objetivos de calidad acústica para ruidos establecidos en los artículos 14 y 16 del RD 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

b)

El establecimiento de limitaciones en cuanto a la distancia mínima a guardar entre dichas actividades.

c)

Cualquier otra medida adecuada para reducir los niveles de contaminación acústica de la zona.

d)

A los efectos citados en los epígrafes anteriores podrá exigirse al titular o promotor de la actividad para el otorgamiento de la licencia la presentación de un estudio acústico, con el contenido y requisitos recogidos en los artículos 34 a 37 del Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Contaminación Acústica de Andalucía. Dicho estudio deberá contener las medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y los valores límite que le sean de aplicación.

3.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 3.8.1. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

4.

El Ayuntamiento podrá redactar planes zonales para la mejora acústica del medio ambiente al amparo del artículo 25.3 de la Ley 37/2003, a cuyo efecto tomará en consideración los objetivos de calidad acústica para ruido en el suelo urbano consolidado que se indican en el cuadro adjunto, y que están referidos a una altura de 4m sobre la rasante del terreno:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
Uso dominante residencial	65	65	55
Uso dominante industrial	75	75	65
Uso dominante recreativo	73	73	63
Uso dom. terciario no recreativo	70	70	65
Uso dominante dotacional	60	60	50

- a)

En áreas de reforma interior se tomarán como valores de referencia los del cuadro anterior minorados en 5 decibelios.
- b)

Cuando en el interior de las edificaciones destinadas a usos residenciales o dotacionales se superen los valores límites de la tabla anterior, se tomará como objetivo de calidad acústica su reducción hasta alcanzar los valores de índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos en las siguientes tablas:

USO DEL EDIFICIO	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
Vivienda, hotel o residencia comunitaria	Estancia	45	45
	Dormitorio	40	40
Hospitalario	Zonas estancia	45	45
	Habitaciones	40	40
	Aulas	40	40
Educativo o cultural	Zonas lectura	35	35

USO DEL EDIFICIO	ÍNDICES DE VIBRACIÓN Law
Vivienda, hotel o residencia comunitaria	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Art. 3.8.6. Protección Contra Incendios

Las construcciones e instalaciones cumplirán las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación y la normativo de protección de incendios de cada tipo de actividad.

Art. 3.8.7. Movimiento de tierras y residuos inertes

En obras de construcción o urbanización:

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna estará dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad extraído en el vaciado de sótanos y zanjas o en el movimiento de tierras se reservará para su utilización las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obra serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

Art. 3.8.8. Reducción del consumo de agua para riego

El diseño de los nuevos espacios libres y la transformación de los existentes se hará con criterios de ahorro del consumo de agua, a cuyo efecto:

- a) Se procurará el riego con agua regenerada y, en defecto del mismo, se usarán sistemas de riego por exudación, goteo u otros que incrementen la eficacia y el ahorro del recurso.
- b) En el ajardinamiento de zonas verdes y espacios libres públicos se prescindirá de césped o praderas, evitando el uso de palmeras y otras especies exóticas de alto consumo de agua y empleando especies autóctonas adaptadas a las condiciones de xericidad del clima gaditano, tales como:
 - Porte Arbóreo: algarrobo (*ceratonia siliqua*), alcornoque (*quercus suber*), labiémago (*phillyrea angustifolia*)
 - Porte arbustivo: salado (*limoniastrum monopetalum*), taraje (*tamarix africana*), acebuche (*olea europaea sylvestris*), lentisco (*pistacia lentiscus*), palmito (*chamaerops humilis*), retama blanca (*retama monosperma*), mirto (*myrtus communis*)
 - Porte subarbustivo: romero (*rosmarinus officinalis*), torvisco (*daphne gnidium*), candil (*aristobchia baetica*), zarzaparrilla (*smilax aspera*)
 - Porte herbáceo: poa (*poa bulbosa* y *poa annua*), trébol (*trifolium subterraneum*)

TÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO 1. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 4.1.1. Protección del Patrimonio Histórico

1. El Plan General articula la protección del patrimonio histórico mediante la aplicación de las condiciones generales establecidas en la legislación sectorial y, en particular, en la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que protege el patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico del municipio.
2. En aplicación del contenido de los artículos 29 a 32 de la Ley 14/2007 el Plan General.
 - a) Identifica los elementos patrimoniales y establece una ordenación compatible con el mantenimiento de sus valores.
 - b) Mantiene la estructura territorial del municipio y la estructura urbana en el ámbito del Casco Histórico y de las Zonas Patrimoniales.
 - c) Realiza una catalogación exhaustiva de los elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores, así como de sus componentes patrimoniales, adscribiéndolos al correspondiente catálogo urbanístico, fijando para cada elemento el grado de protección adecuado, identificando los elementos discordantes de los valores del bien y estableciendo las medidas correctoras adecuadas.
 - d) Mantiene los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles tanto en el ámbito del Casco Histórico como de las Zonas Patrimoniales, y establece medidas de revitalización para aquellos bienes protegidos que lo precisan.

- e) Contiene prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, controlando la contaminación visual y perceptiva.
 - f) Incluye la normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico, incluyendo la zonificación y las cauteles arqueológicas correspondientes, de las que se deriva la obligación de someter a las actuaciones en los suelos en que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos al pertinente procedimiento de análisis arqueológico previo.
 - g) Identifica los lugares de interés etnológico vinculados a las formas de vida, cultura, actividades y modos de producción que merecen ser preservados por su valor relevante.
 - h) Regula la accesibilidad necesaria para la conservación de los valores protegidos.
 3. En el ámbito del Casco Histórico el Plan General:
 - a) Mantiene las alineaciones, rasantes y el parcelario existente.
 - b) Regula los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con las preexistentes, considerando excepcional la obra de sustitución y supeditándola a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico protegido.
- Art. 4.1.2. Sistema de Catálogos**
1. El Catálogo general del Plan está integrado por cuatro Catálogos específicos que atienden a los distintos valores que motivan la protección de los bienes:
 - a) Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
 - b) Catálogo de Elementos.
 - c) Catálogo de Patrimonio Etnológico.
 - d) Catálogo de Patrimonio Arqueológico.
2. A los efectos previstos en el artículo 16 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la protección de los bienes integrados en los Catálogos específicos del Patrimonio Arquitectónico, Patrimonio Etnológico y Patrimonio Arqueológico se realiza mediante:
 - a) La protección individualizada de elementos.
 - b) La protección conjunta de ámbitos.
 3. Los bienes pertenecientes al Catálogo específico de Patrimonio Arquitectónico se adscriben, según sus características básicas, a los subcatálogos de:
 - a) Edificaciones protegidas.
 - b) Espacios libres protegidos.
 4. Los bienes adscritos al subcatálogo de Edificaciones Protegidas se agrupan en cuatro categorías, con arreglo a la función para la cual se construyó el edificio y que determina su tipología:
 - a) Arquitectura Residencial.
 - b) Arquitectura Civil.
 - c) Arquitectura Militar.
 - d) Arquitectura Religiosa.
 5. Los bienes adscritos al Catálogo específico de Elementos se agrupan en función de sus características básicas en tres categorías:
 - a) Elementos Arquitectónicos.
 - b) Elementos Urbanos.
 - c) Elementos vegetales.

Art. 4.1.3. Grados de protección

1. La protección individualizada o conjunta de bienes se realiza mediante la asignación de alguno de los grados de protección establecidos en el Catálogo correspondiente. Con carácter general, y sin perjuicio de que estén o no representados en alguno de los Catálogos, se establecen cuatro grados de protección:

a) Grado 0. Bienes Monumentales, al que se adscriben aquellos bienes que por su singular valor arquitectónico, arqueológico o etnológico, por su especial valor emblemático, histórico o monumental, son elementos irrepetibles e insustituibles en la ciudad. La asignación del grado 0 implica la voluntad municipal de iniciar el procedimiento previsto en el Capítulo 1 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía para la inscripción del bien en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, caso de que el inmueble no estuviera ya incluido en el mismo.

b) Grado 1. Bienes Singulares, al que se adscriben los bienes que, sin alcanzar el carácter excepcional de los anteriores, tienen una gran calidad y presentan importantes valores por su tipología, su concepción global de la obra de arquitectura, su relevancia en el tejido urbano o sus altos valores históricos, arqueológicos o etnológicos reconocidos.

c) Grado 2. Bienes de Interés Preferente, en que se incluyen los bienes de calidad apreciable y que por su tipología, volumetría, representatividad de un determinado estilo arquitectónico, o por su relevancia histórica, arqueológica o etnológica merecen una alta protección.

d) Grado 3. Bienes de Interés Ambiental, en que se integran los bienes que, sin tener un valor excepcional o relevante, son dignos de conservación por su interés tipológico, su integración en la trama, su contribución a formalizar el paisaje urbano, su interés como testimonio de la historia urbana, su valor arqueológico o etnológico.

2. La protección de ámbitos conlleva el mantenimiento de los bienes que las integran o limitaciones a la intervención en los mismos, independientemente de que estén o no protegidos de forma individualizada.

Art. 4.1.4. Identificación de los Bienes Protegidos

1. El plano 3.1 de Calificación y Regulación del Suelo Urbano identifica los bienes protegidos, adscribiéndolos mediante códigos o símbolos al Catálogo correspondiente.

2. El plano 3.2. Catálogos de Protección, identifica los bienes protegidos y establece, en su caso, el grado de protección asignado en el correspondiente Catálogo. En el caso de los bienes pertenecientes al Catálogo de Elementos Protegidos la localización del código identificador es aproximada.

3. Los bienes declarados Bien de Interés Cultural se identifican como tales tanto en las Fichas correspondientes, como en la documentación gráfica del Plan, que refleja asimismo su entorno de protección. Las fichas identifican, asimismo, los bienes de catalogación general y los incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Andaluz

Art. 4.1.5. Estructura de la Regulación

1. El Plan establece las condiciones urbanísticas de los bienes protegidos mediante:

a) Una ficha individualizada, que contiene la descripción del elemento, justifica la protección, asigna el grado de protección y establece, en su caso, las actuaciones permitidas en el mismo y el régimen de autorizaciones.

b) Las determinaciones incluidas en este Título.

2. Cuando en una parcela coexistan bienes pertenecientes a distintos Catálogos de protección, la intervención sobre cada uno de ellos se regirá por la regulación correspondiente al Catálogo y grado de protección a que pertenezca. En caso de conflicto entre las distintas regulaciones prevalecerá la correspondiente al edificio protegido si existiera.

3. La modificación de las fichas del Catálogo se hará:

a) Mediante Modificación del Plan si afecta al grado de protección asignado al inmueble.

b) Mediante resolución municipal si la alteración afecta a las actuaciones obligadas establecidas en la ficha.

c) En los dos supuestos anteriores será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

4. La inclusión en Catálogo de nuevos inmuebles o elementos protegidos se hará mediante el mecanismo de Modificación del Plan. No obstante, la conservación de elementos arquitectónicos no incluidos en la catalogación del Plan, y que sean identificados en el trámite de consulta previa regulado en el artículo 4.1.9 o en la ejecución de obras, podrá ordenarse mediante resolución municipal.

Art. 4.1.6. Conservación del Patrimonio Histórico

1. La conservación del patrimonio histórico corresponde a los propietarios de los bienes, que llevarán a cabo dicho deber con arreglo a las determinaciones de estas NN.UU.

2. Los bienes inmuebles catalogados quedan exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso, rigiéndose por lo establecido en el artículo 1.3.18 de estas NN.UU. y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Los inmuebles catalogados están exentos de incorporación al Registro Municipal de Solares.

4. Los inmuebles catalogados no podrán ser declarados fuera de ordenación o fuera de ordenanza por los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, sin la modificación previa de este.

5. La aplicación del contenido del presente artículo a los inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz está sujeta a lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 4.1.7. Adecuación a las Condiciones Estéticas

1. La inclusión de un bien inmueble en alguno de los Catálogos del Plan implica para sus propietarios la obligación de realizar las obras precisas para su adecuación a las condiciones estéticas establecidas en el mismo y en estas Normas, asegurando el mantenimiento de las características particulares que aconsejaron la protección del bien. Ello sin perjuicio de los deberes y derechos del propietario derivados de la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico de Andalucía para los bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y los incoados o incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Se prohíben toda clase de cables, postes y elementos sobrepuestos de cualquier tipo, ajenos a los bienes inmuebles objeto de protección. Se exceptúan los supuestos aislados en que el cumplimiento de esta norma implique, a juicio de técnicos designados por la Administración competente, un daño mayor para el bien catalogado que su permanencia. La Administración podrá exigir a los propietarios del inmueble o de parte del mismo, la retirada, demolición u ocultación de elementos e instalaciones sobrepuestas.
 3. Las compañías suministradoras estarán obligadas a integrar sus redes instaladas sobre las fachadas de todos los edificios del Casco Histórico y en las zonas comunes de los edificios catalogados, retirando las conducciones vistas y eliminando los elementos discordantes con el valor patrimonial de los mismos. El Ayuntamiento podrá convenir con las compañías suministradoras los planes de etapas precisos para la efectiva retirada de estos elementos. En los edificios catalogados, las compañías suministradoras sólo podrán ubicar en las fachadas a calle o patio principal elementos cuyo diseño haya sido aprobado previamente por la Comisión Municipal de Patrimonio. Además deberá aprobarse expresamente para cada edificio la ubicación de estos elementos y su adaptación a las condiciones de la fachada.
 4. La instalación de los elementos de publicidad exterior en bienes protegidos está sujeta al trámite de consulta previa reglado en este Capítulo.
 5. A fin de proteger la integridad constructiva de las edificaciones tradicionales, es obligatoria la utilización de impermeabilizaciones transpirables en cubierta, prohibiéndose expresamente la utilización de pinturas impermeabilizantes al cloroaúcho o que alteren el color blanco tradicional de las azoteas.
- Art. 4.1.8. Comisión Municipal del Patrimonio**
1. La Comisión Municipal del Patrimonio (CMP) es el órgano que, previa la delegación de competencias contemplada en el artículo 40 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, conocerá e informará las intervenciones sobre bienes y ámbitos catalogados, actuando como ponencia técnica asesora de la Alcaldía para la concesión de licencias, y siendo garante del cumplimiento de las determinaciones del Plan General en materia de defensa y conservación del patrimonio, del correcto cumplimiento de las condiciones que el Plan establece para la intervención en bienes catalogados y de
 - a) La necesaria coordinación con otras Administraciones actuantes.
 - b) El ámbito de actuación de la Comisión Municipal del Patrimonio está integrado por:
 - a) Los ámbitos discontinuos constituidos por los distintos Catálogos de protección.
 - b) El ámbito continuo formado por el Casco Histórico.
 - c) Los supuestos que a continuación se enumeran se exceptúan del ámbito de competencias de la Comisión Municipal del Patrimonio, correspondiendo la autorización de intervenciones directamente a la Administración competente en materia de patrimonio histórico, si bien la CMP podrá emitir informe con carácter de recomendación:
 - a) Los Monumentos, Jardines Históricos y Zonas Arqueológicas declarados BIC.
 - b) Los entornos de Monumentos, Jardines Históricos y Zonas Arqueológicas declarados BIC, salvo que la Administración competente en la materia juzgue que están suficientemente regulados por planeamiento o normas específicas de protección.
 - c) Los ámbitos vinculados a actividades de interés etnológico.
 - d) Asimismo, precisarán autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico:
 - a) Las obras que afecten a inmuebles incoados, Bienes de Interés Cultural, así como los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. En estas obras, y con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia, deberá aportarse un Proyecto de Conservación de acuerdo con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el artículo 47 del Reglamento de Protección y Fomento del PHA.
 - b) Las demoliciones a que hace referencia el artículo 38.3 de la L.P.H.A., así como las obras que puedan producir impacto visual sobre entornos de BIC o bienes catalogados, tales como, aumentos de altura de la edificación o alteración de huecos de fachada, salvo que exista delegación de competencias.
 - c) Las obras que afecten a patios principales protegidos y alteren sus dimensiones o fachadas, salvo que exista delegación de competencias.
 2. La implantación de garajes en edificación catalogada, salvo que exista delegación de competencias.
 - a) Las licencias de obras que afecten a edificios o locales situados en el ámbito de actuación de la CMP, así como las relativas a elementos permanentes o provisionales que se ubiquen en los espacios públicos del Casco, con las salvedades que, en lo relativo a demoliciones se establecen en el artículo 1.3.12.
 - b) Los cambios de uso y licencias de actividad en edificios protegidos o locales pertenecientes a los mismos.
 - c) El planeamiento de desarrollo que pueda redactarse en el ámbito del Casco Histórico o en Zonas Patrimoniales.
 - d) Aprobar las valoraciones técnicas de los expedientes disciplinarios o infracciones urbanísticas sobre bienes protegidos, indicando soluciones alternativas en los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.
 - e) Imponer las condiciones de actuación en fachadas de edificios protegidos o situados en el ámbito del Casco Histórico, cuando la obra solicitada afecte a las mismas.
 - f) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa y posición de forjados en función de los edificios colindantes, obras de ampliación en altura y tratamientos de fachada.
 - g) Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico subjetivo.
 - h) Informar los expedientes de ruina sobre fincas catalogadas, señalando los elementos que han de conservarse en caso de demolición o las partes que deban reconstruirse.
 - i) Informar las intervenciones permitidas sobre el parcelario del ámbito de la ordenanza de zona Casco Histórico.
 - j) Fijar las garantías que se consideren necesarias para autorizar las actuaciones de emergencia reguladas en este Capítulo.
 3. Será preceptivo el dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio con carácter previo a la aprobación o autorización de:
 - a) Las licencias de obras que afecten a edificios o locales situados en el ámbito de actuación de la CMP, así como las relativas a elementos permanentes o provisionales que se ubiquen en los espacios públicos del Casco, con las salvedades que, en lo relativo a demoliciones se establecen en el artículo 1.3.12.
 - b) Los cambios de uso y licencias de actividad en edificios protegidos o locales pertenecientes a los mismos.
 - c) El planeamiento de desarrollo que pueda redactarse en el ámbito del Casco Histórico o en Zonas Patrimoniales.
 - d) Aprobar las valoraciones técnicas de los expedientes disciplinarios o infracciones urbanísticas sobre bienes protegidos, indicando soluciones alternativas en los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.
 - e) Imponer las condiciones de actuación en fachadas de edificios protegidos o situados en el ámbito del Casco Histórico, cuando la obra solicitada afecte a las mismas.
 - f) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa y posición de forjados en función de los edificios colindantes, obras de ampliación en altura y tratamientos de fachada.
 - g) Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico subjetivo.
 - h) Informar los expedientes de ruina sobre fincas catalogadas, señalando los elementos que han de conservarse en caso de demolición o las partes que deban reconstruirse.
 - i) Informar las intervenciones permitidas sobre el parcelario del ámbito de la ordenanza de zona Casco Histórico.
 - j) Fijar las garantías que se consideren necesarias para autorizar las actuaciones de emergencia reguladas en este Capítulo.

3. La Comisión Municipal del Patrimonio informará la consulta, en el plazo máximo de 30 días contados desde la incorporación al expediente de la última documentación solicitada, pudiendo, si la complejidad o trascendencia del asunto lo requiriese, establecer como plazo máximo el previsto en la legislación vigente para la tramitación administrativa.
4. La solicitud de licencia se atenderá al informe de la Comisión sobre la consulta previa, que vinculará tanto al solicitante como a la Administración. La solicitud de licencia deberá formularse en los 6 meses posteriores al informe de la Comisión.

Art. 4.1.10. Actuaciones de Emergencia

1. En situaciones de ruina inminente o emergencia de las que puedan deducirse riesgos graves para la seguridad de las personas o bienes y cuya urgencia no permita seguir el trámite normal de consulta previa, el interesado comunicará al Ayuntamiento la necesidad de intervención urgente, acompañada en su caso de informe suscrito por profesional competente. Los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección y tras la obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, decretarán las intervenciones de consolidación o demolición parcial que sean necesarias.

2. Si el deterioro del inmueble fuera generalizado, la Administración indicará la altura máxima de demolición del mismo, a fin de posibilitar intervenciones posteriores.

3. Al término de la intervención el interesado presentará ante el Ayuntamiento un informe descriptivo de la naturaleza, alcance y resultados de la intervención realizada. A resultados de dicho informe la Comisión Municipal del Patrimonio, a propuesta del interesado o de la ponencia técnica, podrá dictaminar la ejecución de obras complementarias de consolidación, conservación o restauración. Dichas obras podrán tener la consideración de obras de emergencia a efectos de su contratación administrativa.

4. Las actuaciones de emergencia limitarán su intervención al mínimo imprescindible.

8. Como elemento de apoyo a la Comisión Municipal del Patrimonio se creará una ponencia técnica, integrada por miembros fijos, con las siguientes funciones:

- a) El examen previo de los expedientes.
- b) La coordinación de los distintos departamentos técnicos que tengan competencia en la materia.
- c) La elaboración de los informes técnicos de los asuntos que hayan de verse en la Comisión.
- d) La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos.

- e) Dar cuenta a la Administración competente de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación a efectos del cumplimiento de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

9. Un miembro designado por la ponencia técnica actuará como representante de la misma en las sesiones de la Comisión Municipal de Patrimonio, siendo ponente de los expedientes que se sometan a la misma.

Art. 4.1.9. Consulta Previa

1. Toda actuación sobre bienes incluidos en alguno de los Catálogos del Plan General está sujeta a régimen de consulta previa a la petición de licencia.

2. El solicitante comunicará al Ayuntamiento las características generales de la intervención que desea realizar, que deberá ser acompañada, cuando así lo requiera su objeto, de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión, así como de descripción gráfica o fotográfica del estado actual del bien sobre el que se plantea la intervención. La descripción del bien objeto de protección deberá acompañarse, en su caso, de la localización sobre plano y descripción fotográfica de los elementos arquitectónicos que pudieran existir en la finca, tales como escudos, figuras, lápidas, ornamentos, brocales etc. Si la documentación aportada fuera insuficiente para juzgar sobre la bondad de la intervención, los servicios técnicos municipales requerirán en el plazo máximo de 15 días al solicitante, para que aporte la documentación que se estime necesaria.

- k) Proponer la interpretación de las NN.UU. que afecten a los ámbitos de su competencia.

6. La Comisión Municipal del Patrimonio estará presidida por el Alcalde o concejal en quien delegue, y estará integrada por:

- a) El Director del Área de Urbanismo del Ayuntamiento
- b) Un técnico del departamento de Control y Disciplina Urbanística del Ayuntamiento
- c) Un técnico del departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento
- d) Un técnico representante de la Empresa Municipal de Vivienda y Rehabilitación.
- e) Un representante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía

- f) Un representante del Colegio de Arquitectos de Cádiz

- g) La Comisión podrá dar cabida como vocales a técnicos y personas representantes de otros servicios de la Administración, del movimiento vecinal y asociaciones civiles de defensa del patrimonio, a profesionales de reconocido prestigio en el ámbito del Patrimonio Histórico, y a los miembros que juzgue conveniente el Ayuntamiento Pleno. En aplicación del contenido del artículo 40.3. de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, los técnicos integrados en la Comisión tendrán titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, la Arquitectura Técnica, la Arqueología y la Historia del Arte.

- h) En cuanto a organización y funcionamiento de la Comisión, se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local para las Comisiones Informativas.

7. El informe de la Comisión tendrá carácter vinculante para aquellos temas que, según la Ley de Régimen Local no sean competencia exclusiva del Alcalde. Los dictámenes podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida —en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones— y desfavorables. Los dictámenes desfavorables deberán estar fundamentados. Si la Comisión impone rectificaciones o prescripciones obligatorias contendrá los criterios con que deba proyectarse la nueva solución.

CAPÍTULO 2. CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

SECCIÓN PRIMERA. SUBCATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art. 4.2.1. Apartados

El subcatálogo de Edificaciones Protegidas está organizado en las categorías y apartados que a continuación se indican, que se identifican en la ficha correspondiente con las siglas indicadas entre paréntesis y en el plano 3.2.1. Catálogos de protección. Patrimonio arquitectónico y de elementos con sus dos primeras letras:

- a) Arquitectura Residencial:
 - Histórica (AVH)
 - Moderna (AVM)
- b) Arquitectura Civil:
 - Recreativa (ACR)
 - Cultural (ACC)
 - Educativa (ACE)
 - Administrativa (ACA)
 - Asistencial (ACH)
 - Transporte (ACT)
 - Industrial (ACF)
 - Comercial (ACM)
 - Oficinas (ACO)
 - Salinera (ACS)
 - Infraestructuras (ACI)
- c) Arquitectura Militar:
 - Murallas (AMM)
 - Arcos y puertas (AMA)
 - Baluartes (AMB)
 - Castillos (AMC)
 - Pabellones, cuarteles y otros (AMP)
- d) Arquitectura Religiosa:
 - Catedrales (ARC)
 - Templos y conventos (ART)
 - Casas eclesíásticas (ARE)

Art. 4.1.13. Instalaciones provisionales en el ámbito del Conjunto Histórico.

En aplicación del contenido del artículo 31 apartado f) de la Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, las carpas, casetas y otras instalaciones de carácter provisional que se pretenda implantar en el viario y espacios públicos del Casco Histórico, deberán contar con la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio, que velará por la adecuación de sus características estéticas, funcionales y constructivas a los valores del Conjunto Histórico

5. Si la situación de riesgo que motiva la actuación de emergencia, es debida a intervenciones en los bienes, o a la interrupción de obras sin la adopción de las debidas medidas de seguridad, se requerirá a los responsables de las mismas, para que adopten las medidas necesarias con carácter inmediato, actuando la Administración mediante intervención subsidiaria por procedimiento de emergencia, caso de que el requerimiento no fuera atendido.

Art. 4.1.11. Inspección de las Intervenciones

La Comisión Municipal de Patrimonio podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de intervenciones sobre los bienes catalogados. El visto bueno de la Comisión para las obras realizadas, es condición previa al otorgamiento de licencias de primera ocupación y licencias de actividades en los edificios catalogados. En los edificios no catalogados, la Comisión podrá delegar este visado en los técnicos municipales, debiéndose dar cuenta a la Comisión con posterioridad de las licencias otorgadas.

Art. 4.1.12. Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía

1. Los bienes incluidos en alguno de los Catálogos del Plan General declarados Bien de Interés Cultural o sobre los que recarga dicha calificación, están sujetos en cuanto a régimen de intervenciones y autorizaciones, a lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Los inmuebles pertenecientes al entorno de Bienes de Interés Cultural, están sujetos a las determinaciones establecidas por el planeamiento y legislación urbanísticas y al régimen fijado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz son inseparables de su emplazamiento, por lo que no pueden ser removidos salvo en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Los cambios de uso, obras de todo tipo y colocación de rótulos, señales o símbolos en fachada, están sometidos al trámite de autorización previa por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
4. Se prohíbe la colocación de publicidad comercial y de cualquier tipo, así como toda clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos.

Art. 4.2.2. Contenido de las Fichas Individualizadas

1. El fichero individualizado de edificaciones protegidas grados 0, 1 y 2 contiene:
 - a) La identificación del inmueble mediante la referencia catastral, dirección postal de la fachada principal y plano de situación.
 - b) La descripción básica del edificio, indicando el uso principal, los usos secundarios, número de plantas, número de viviendas y locales, superficie de parcela, superficie construida y regímenes de propiedad y tenencia.
 - c) La descripción tipológica del edificio, de sus elementos comunes y fachadas y de sus elementos ornamentales.
 - d) La evaluación del estado de conservación de la edificación y la identificación de las alteraciones introducidas al edificio original.
 - e) Información relativa a la época de construcción, estilo arquitectónico y autoría, así como bibliografía relevante cuando es conocida.
 - f) La valoración de los distintos aspectos que justifican la protección, así como la asignación del grado de protección.
 - g) Las actuaciones contempladas, distinguiendo las que son permitidas, prohibidas, obligadas o recomendadas.
2. El fichero individualizado de edificaciones protegidas grado 3 contiene:
 - a) La identificación del inmueble mediante la referencia catastral, dirección postal de la fachada principal y plano de situación.
 - b) La descripción básica del edificio, indicando su tipología, edad estimada, estado de conservación y presencia de elementos protegidos.
 - c) Las medidas de protección y actuaciones a realizar.

Art. 4.2.4. Condiciones Especiales de los Usos

La información contenida en el fichero de edificios, deberá ser completada y actualizada en el trámite de consulta previa, a cuyo efecto el solicitante de la consulta deberá aportar información planimétrica, fotográfica y, en su caso, documental sobre aquellos aspectos reseñados en la ficha que sean de aplicación, en función de la intervención que se desee ejecutar.

3. La Comisión Municipal de Patrimonio, en su respuesta a la consulta previa, deberá señalar la intervención admisible en cada elemento o parte del edificio. La Comisión podrá optar por ratificar las actuaciones contempladas en la ficha individualizada o por alterarlas. En este último caso, el dictamen de la Comisión deberá justificar las razones que motivan la modificación de la propuesta de obras contenida en el Plan.
- Art. 4.2.3. Protección de la Parcela**
1. La protección del edificio alcanza a la parcela que lo soporta, que no podrá ser objeto de agregación o segregación.
 2. Excepcionalmente cabrá la actuación conjunta sobre parcelas colindantes, y su vinculación como una única unidad predial, en los siguientes casos:
 - a) Cuando la agregación tenga por objeto la incorporación de espacios libres privados.
 - b) Estar la agregación vinculada a la implantación o ampliación de usos de equipamiento, otros usos de interés público u hospedaje.
 - c) En el caso de unión de parcelas interiores de manzana, con parcelas con frente a espacios públicos al objeto de cumplimiento de las condiciones de acceso a edificios, habitabilidad y seguridad frente a incendios establecidas en estas NN.UU.
 3. La agregación no podrá traducirse en alteración de las fachadas o elementos comunes de los edificios si estuvieran protegidos.
 4. Cabrá la segregación de parcelas cuando tenga por objeto restituir el parcelario a una situación histórica debidamente documentada.
 5. Tanto la agregación como la segregación de parcelas precisan la autorización de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

1. Los usos admisibles en los edificios catalogados son los señalados en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano y, en su caso, los señalados en esta sección para los edificios incluidos en el Catálogo de Arquitectura Residencial.

2. Los usos admisibles en los edificios catalogados podrán implantarse dentro de los límites impuestos por el respeto a los valores culturales, etnológicos, históricos o arquitectónicos del edificio y de los elementos o partes del mismo objeto de protección.

3. Son admisibles los usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado y construido, siempre que se acrediten debidamente.

4. La transformación de usos admisible en aplicación de la normativa general está supeditada a que no redunde en merma o deterioro de los valores que justifican la catalogación y a que las obras necesarias para la adecuación al nuevo uso estén contempladas entre las autorizadas. La transformación del uso en locales o edificios protegidos por razones etnológicas está supeditada a la conservación de la memoria histórica de las mismas.

5. La protección del patrimonio edificado prima sobre las condiciones que, en cuanto a altura libre y condiciones de acceso, se establecen en el régimen general de usos. No obstante, la implantación de usos admisibles deberá realizarse en condiciones suficientes de habitabilidad, seguridad y evacuación en caso de emergencia.

Art. 4.2.5. Sustitución de Edificios Ruinosos

Los edificios catalogados que, por su estado físico irreparable y mediante el trámite establecido en el artículo 1.3.18 de estas NN.UU., sean excepcionalmente declarados en situación de ruina y autorizada su demolición por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico, podrán ser sustituidos con arreglo a las siguientes determinaciones:

- a) La Comisión de Patrimonio competente, en función de las circunstancias concurrentes, podrá imponer la reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente o su sustitución por edificación de nueva planta.
- b) En el supuesto de edificación de nueva planta, será

obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, que fijará las condiciones de posición y forma tomando en consideración las características de la manzana y tramo de calle en que se encuentre la parcela. La superficie edificable no superará el 80% de la consolidada por la edificación preexistente, sin computar elementos añadidos al edificio original. Salvo que el edificio declarado en ruina estuviera adscrito al grado 3 del Catálogo, será obligatorio mantener la posición, forma y superficie del patio principal.

- c) Los usos admisibles en la edificación sustituida serán los correspondientes al edificio objeto de sustitución.

Art. 4.2.6. Condiciones Generales de las Obras en Edificios Catalogados

1. Obras de restauración:

- a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, sin perjuicio de que la ficha individualizada señale actuaciones de restauración en otras zonas.
- b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o a los existentes antes de que fueran alterados en intervenciones previas.
- c) La recuperación de huecos y ritmos, así como la introducción de elementos originales desaparecidos, deberá documentarse.
- d) Cuando sea precisa la intervención o sustitución de elementos estructurales deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas funcional y formalmente similares a los originales.

- e) Las técnicas, colores y texturas de los acabados, especialmente los exteriores, serán los originales de los edificios, documentándose éstos mediante estudio estratigráfico. Se procurará la recuperación de las fábricas de piedra osionera en soluciones de sillería o mampostería a cara vista o velada, así como los sistemas y elementos constructivos tradicionales de este material. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de Protección del Patrimonio, podrá autorizar otros acabados diferentes de los originales. Será exigible un estudio técnico de color y materiales, comparativo con los edificios colindantes y con la zona en que se ubique la edificación.

- f) La conservación de elementos introducidos a lo largo de la vida del edificio deberá analizarse a fin de determinar su coherencia con el respeto con las características originales del edificio, al que se condiciona la autorización de las mismas.

2. Obras de conservación:

- a) No podrán alterar los acabados característicos del edificio.
- b) Deberán utilizar los materiales existentes en origen o sustituirlos por otros de iguales características formales, cualitativas, apariencia y color.

3. Obras de consolidación:

- a) Las intervenciones sobre la estructura portante de un edificio o elemento catalogado deberán centrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan causar deterioro progresivo del edificio o reducir la vida útil de la estructura.
- b) Se evitará alterar las cimentaciones con vaciados del terreno.
- c) Se utilizarán materiales y soluciones cuya función estructural sea equivalente a la original y cuya introducción no altere el funcionamiento de las partes de la estructura existente que se mantengan.

- d) Cuando sea imprescindible introducir nuevos materiales, las soluciones estructural y constructiva facilitarán la permanencia de las partes de la estructura preexistente que se mantengan.

4. Obras de rehabilitación:

- a) Deberá realizarse un estudio previo sobre el estado y patología del edificio, con rigor y medios técnicos suficientes para justificar la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como las técnicas a emplear, sin que de las obras redunden riesgos para el edificio o los de su entorno.
- b) Se deberán conservar todos los acabados interiores de importancia, tales como artesonados, molduras, solerías, monteras, carpinterías de patios etc., a cuyo respeto se condicionará la nueva compartimentación interior del edificio.
- c) Se respetará la disposición, trazado y tratamiento de los elementos comunes del edificio.
- d) Se respetarán las fachadas exteriores o a patio principal del edificio.
- e) Las nuevas instalaciones deberán implantarse donde causen la menor alteración posible del carácter, apariencia e integridad estructural del edificio, a este efecto, la CMP podrá solicitar la presentación de soluciones alternativas de menor impacto sobre la edificación catalogada o su entorno.
- f) Los acabados, especialmente los exteriores, serán semejantes a los originales de los edificios, procurándose la recuperación de las fábricas de piedra osionera en soluciones de sillería o mampostería a cara vista, así como los sistemas y elementos constructivos tradicionales de este material.

5. Obras de reestructuración:

- a) Deberá realizarse un estudio previo sobre el estado y patología del edificio, con rigor y medios técnicos suficientes para justificar la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como las técnicas a emplear, sin que de las obras redunden riesgos para el edificio o los de su entorno.

- b) Alterarán en la menor medida posible las características morfológicas del edificio, así como los elementos interiores de importancia, en la forma descrita para las obras de rehabilitación.
- c) Alterarán en la menor medida posible las fachadas exteriores, a patio principal y el plano de cubierta.
- d) La apertura de nuevos patios o la ampliación de los existentes se realizará de forma que cause la menor alteración posible en la tipología del edificio. Se prohíben los patios ingleses.
- e) Deberán utilizarse materiales adecuados a los originales. Siempre que sea factible se recuperarán y reutilizarán en la nueva edificación las fábricas de piedra ostionera, sin emplear soluciones mixtas de piedra y otros materiales como ladrillo o mortero.
6. Obras exteriores:
- a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, salvo los revocos sobre muros de sillera o mampostería a cara vista de piedra ostionera, que deberán eliminarse si el estado de la fábrica lo permite.
- b) Las intervenciones deberán ser coherentes con la morfología y materiales del edificio, no admitiéndose alteraciones de la composición de la fachada salvo para eliminar marquesinas, portadas u otros elementos sobrepuestos a la misma o devolver su apariencia al proyecto original.
- c) No se permitirá la utilización de materiales distintos a los tradicionales ni se utilizarán soluciones distintas a las originales o, en su defecto, a las dominantes en el entorno del edificio.
- d) Las rejías, cierros metálicos o elementos similares catalogados deberán mantenerse como parte esencial de la fachada. Cuando necesariamente haya que completar o sustituir elementos de este tipo se adecuarán a la apariencia de las técnicas tradicionales.
- e) Los huecos de puertas y ventanas se mantendrán en su proporción original, respetando los dinteles, jambas, marcos, molduras, recercados etc. que los acompañan.
- f) Se evitará la instalación de persianas y cierres de seguridad inadecuados con las características formales, estilísticas y constructivas del edificio.
- g) Las obras exteriores no podrán contemplar la colocación de marquesinas, banderines u otros elementos sobrepuestos a la fachada del inmueble, salvo que la administración competente en materia de Patrimonio Histórico las autorice previamente por haberse acreditado de forma plausible su inocuidad.
- h) No se permite la instalación de toldos fijos. Excepcionalmente cabrá la instalación de toldos de brazo invisible en locales de planta baja, cumpliendo las condiciones que se estipulen en la Ordenanza Municipal correspondiente.
- i) Los rótulos de establecimientos comerciales y locales de actividad económica deberán realizarse con letras sueltas y corpóreas, salvo que la CMP considere admisible otra solución.
- j) A fin de mantener el paisaje urbano tradicional del Casco, los cajetines de porteros automáticos se situarán en el interior de la casapuerta.
7. Obras de reconstrucción:
- a) La ejecución de obras de reconstrucción no es facultativa, sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar los elementos originales que hubieran desaparecido.
- b) La reconstrucción reproducirá fielmente el volumen, materiales, disposición y decoración del edificio, parte del mismo o elemento a reconstruir.
- c) Cuando la ejecución de obras permitidas en un edificio catalogado no sea técnicamente posible manteniendo in situ durante el transcurso de las mismas algún elemento catalogado cabrá, bien autorizar su desmontaje y posterior instalación si las características del elemento lo permiten, bien su demolición y ulterior reconstrucción con los mismos materiales, forma, dimensiones y emplazamiento que tenía originalmente. No se autorizarán aquellas actuaciones en las que no quede garantizada la reconstrucción del elemento catalogado, quedando limitadas las obras autorizables en el edificio a aquellas que no supongan peligro para la conservación de los elementos protegidos.
8. Aplicación conjunta de varios tipos de obras: Cuando las características de la intervención así lo aconsejen se aplicarán de forma conjunta las determinaciones establecidas en este artículo para los distintos tipos de obra.
9. Recuperación de características perdidas: En todos los edificios catalogados cabrá autorizar las obras tendientes a recuperar las características morfológicas perdidas en intervenciones anteriores.
10. Obras parciales o sucesivas: Las obras parciales o sucesivas en los edificios catalogados deberán responder a una propuesta unitaria de intervención en el edificio.

Art. 4.2.7. Obras admisibles en el grado 0. Edificios monumentales

1. El grado 0 protege la totalidad del edificio, preservando sus características arquitectónicas, la envolvente exterior, la posición de los planos de fachada, la distribución del espacio interior, la ocupación de la parcela y, en general, todos los rasgos que individualizan el edificio como parte del patrimonio monumental.
2. Salvo que la ficha individualizada contemple otras actuaciones o se impongan otras condiciones en la regulación del correspondiente apartado del Catálogo, son obras admisibles en este grado:
- a) Obras en edificios existentes: Las de restauración, conservación y consolidación.
- b) Obras de demolición: La demolición de cuerpos añadidos al edificio original.
3. Las obras admisibles deberán mantener los elementos que justifican la protección del edificio. Las obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos se supeditan a que dificulten la interpretación histórica del edificio o causen un impacto negativo en el mismo, debiendo quedar constancia documental de las partes suprimidas. Uhas y otras precisan de la autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

Art. 4.2.8. Condiciones generales de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales

1. En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones menores.
2. Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
3. Las obras de consolidación que afecten a pilastras, columnas, muros portantes vistos, u otras partes visibles de la estructura, fábricas o cubiertas, deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o a los originales si estos hubiesen sido alterados. La consolidación con sustitución de partes no recuperables, no podrá alterar la posición o cota de los muros portantes exteriores e interiores, forjados y bóvedas, escaleras o cubiertas.
4. Las obras de demolición se limitarán a la eliminación de añadidos degradantes, cuerpos o elementos ruinosos, y obras que carezcan de interés o contrasten negativamente y precisaran de la autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico

Art. 4.2.9. Obras admisibles en el Grado 1: Edificios Singulares

1. El nivel 1 protege la concepción global del edificio, preservando sus características arquitectónicas, la envolvente exterior del edificio, la posición de los planos de fachada, la disposición de elementos comunes y de la distribución vertical, la ocupación de parcela y los aspectos básicos de la distribución interior.
2. Salvo que la ficha individualizada contemple otras actuaciones o se impongan otras condiciones en la regulación del correspondiente apartado del Catálogo, son obras admisibles en este grado:
 - a) Obras en edificios existentes: Las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación.
 - b) Obras de demolición: La demolición de cuerpos añadidos al edificio original, si previamente la autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

- c) Las obras admisibles deberán mantener los elementos que justifican la protección del edificio. Las obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos se supedita a que dificulten la interpretación histórica del edificio o causen un impacto negativo en el mismo, debiendo quedar constancia documental de las partes suprimidas.
3. Las obras de rehabilitación no podrán incrementar el número de viviendas o locales del edificio. Excepcionalmente, la CMP podrá autorizar variación en el número de viviendas o locales si se mantienen incólumes las características morfológicas del edificio y no menoscaban los elementos de la edificación que fundamentan su protección.

Art. 4.2.10. Condiciones de las Obras en el Grado 1: Edificios Singulares

1. En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones menores.
2. Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
3. Las obras de consolidación de la estructura, fábricas o cubiertas, deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o a los originales si estos hubiesen sido alterados. La consolidación con sustitución de partes no recuperables, no podrá alterar la posición o cota de los muros portantes exteriores e interiores, forjados, bóvedas, escaleras o cubiertas.
4. Las obras de rehabilitación no podrán alterar el aspecto exterior del edificio, salvo para reponerlo a su estado original, o en intervenciones menores en fachadas, siempre que se mantenga la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
5. Las obras de demolición se limitarán a la eliminación de añadidos degradantes, cuerpos o elementos ruinosos, y obras que carezcan de interés o contrasten negativamente y requieren autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

Art. 4.2.11. Obras admisibles en el Grado 2: Edificios de interés preferente

1. El grado 2 protege las características tipológicas básicas del edificio, su presencia en el entorno y los elementos que articulan el espacio interior con el exterior.
2. Salvo que la ficha individualizada contemple otras actuaciones o se impongan otras condiciones en la regulación del correspondiente apartado del Catálogo, son obras admisibles en este grado:
 - a) Obras en edificios existentes: Las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación.
 - b) Obras de demolición: La demolición de cuerpos añadidos al edificio original que requiere la autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.
3. Las obras admisibles deberán mantener los elementos que justifican la protección del edificio. Las obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos se supedita a que dificulten la interpretación histórica del edificio o causen un impacto negativo en el mismo, debiendo quedar constancia documental de las partes suprimidas.
4. Las obras de rehabilitación podrán incrementar el número de viviendas o locales del edificio.

Art. 4.2.12. Condiciones de las Obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente

1. En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones menores.
2. Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
3. En obras de consolidación de la estructura, fábricas o cubiertas, cabrá emplear técnicas constructivas modernas.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE ARQUITECTURA RESIDENCIAL HISTÓRICA

Art. 4.2.15. Obras excepcionales en el Grado 0. Edificios Monumentales

Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de rehabilitación en edificios que se transformen a uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.16. Condiciones particulares de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales

Complementariamente a lo establecido en el artículo 4.2.7, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio, siempre que sea congruente con su calidad y uso.
- b) La sustitución de elementos no recuperables, tales como ménsulas, balcones, cornisas, decoraciones en estuco etc, se hará con los mismos materiales y técnicas de la construcción tradicional, salvo que esta norma fuera de imposible cumplimiento en algún elemento concreto, en cuyo caso el mismo se construirá con el mayor respeto para el carácter de la edificación sobre la cual se interviene.
- c) Las obras de rehabilitación excepcionalmente autorizables tenderán a la conservación o restablecimiento de la distribución y organización espacial original, no pudiendo alterar el aspecto exterior del edificio, salvo para reponerlo a su estado original. Las obras de rehabilitación podrán contemplar la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, cuando sea posible respetando el resto de las condiciones de este artículo.
- d) Las obras de demolición se limitarán a la eliminación de añadidos degradantes, cuerpos o elementos ruinosos, y obras recientes que carezcan de interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas, culturales, históricas o tipológicas del inmueble, con su unidad edificatoria, su entorno o los usos a que se destina el edificio.

5. Las obras de reestructuración total no podrán afectar la envolvente exterior del edificio. Podrán contemplar incremento de la superficie edificable siempre que se concrete en obras interiores a dicha envolvente y se cumplan en el conjunto de la intervención las condiciones aplicables a las obras de nueva planta.

6. Las obras de reestructuración total y ampliación están vinculadas a la demolición de cuerpos y elementos añadidos al edificio original y que causen un efecto negativo en el mismo.

7. Previo el oportuno informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, cabrá autorizar obras de ampliación en altura en aquellas parcelas en que así lo determine el plano 3.1.de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

8. Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de nueva edificación bajo rasante.

Art. 4.2.14. Condiciones de las Obras en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

1. En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones menores.

2. Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

3. En obras de consolidación de la estructura, fábricas o cubiertas, cabrá emplear técnicas constructivas modernas.

4. Cuando las obras de rehabilitación conlleven incremento del número de viviendas o locales, su ejecución estará vinculada a obras de restauración o conservación de la envolvente exterior del edificio, de los elementos comunes, a la modernización de las instalaciones y a la eliminación de elementos añadidos en fachada y cubierta.

5. Las obras de nueva edificación bajo rasante están supeditadas a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado y a las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU.

4. Cuando las obras de rehabilitación conlleven incremento del número de viviendas o locales, su ejecución estará vinculada a obras de restauración o conservación de la envolvente exterior del edificio, de los elementos comunes, a la modernización de las instalaciones y a la eliminación de elementos añadidos en fachada y cubierta.

Art. 4.2.13. Obras Admisibles en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

1. El grado 3 protege la fachada del edificio por su integración en el paisaje urbano, así como aquellos elementos que lo caracterizan como referente de la arquitectura de su época y de la función o sociedad para que fue proyectado.

2. Salvo que la ficha individualizada contemple otras actuaciones o se impongan otras condiciones en la regulación del correspondiente apartado del Catálogo, son obras admisibles en este grado:

- a) Obras en edificios existentes: Las de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración.
 - b) Obras de demolición: La demolición de cuerpos añadidos al edificio original y la vinculada a otras obras admisibles, que precisa la autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.
 - c) Obras de nueva edificación: Las de ampliación, que precisa la autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico en cuanto a la forma de consolidar la nueva superficie edificable por el planeamiento urbanístico.
3. Las obras admisibles deberán mantener los elementos que justifiquen la protección del edificio. Las obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos se supedita a que dificulten la interpretación histórica del edificio o causen un impacto negativo en el mismo, debiendo quedar constancia documental de las partes suprimidas.
4. Las obras de rehabilitación y reestructuración podrán incrementar el número de viviendas o locales del edificio.

Art. 4.2.17. Obras excepcionales en el Grado 1: Edificios Singulares

Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios que se transformen a uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.18. Condiciones particulares de las obras en el Grado 1: Edificios Singulares

Complementariamente a lo establecido en el artículo 4.2.7, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio, siempre que sea congruente con su calidad y uso.
- b) La sustitución de elementos no recuperables, tales como ménsulas, balcones, cornisas, decoraciones en estuco, etc., se hará con los mismos materiales y técnicas de la construcción tradicional, salvo que esta norma fuera de imposible cumplimiento en algún elemento concreto, en cuyo caso el elemento sustitutivo se construirá con el mayor respeto para el carácter de la edificación sobre la cual se interviene.
- c) Las obras de rehabilitación no podrán alterar las fachadas exteriores o a patio principal. Podrán contemplar la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- d) Las obras de demolición se atenderán a la eliminación de añadidos degradantes, o de cualquier obra de época reciente que no revista interés, o que contraste negativamente con sus características arquitectónicas, tipológicas, culturales, o históricas, con su unidad edificatoria, su entorno, o con los usos a que se destina.

Art. 4.2.19. Obras excepcionales en el Grado 2: Edificios de interés preferente

Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios cuando vayan asociados a su transformación en uso de equipamiento o de hotel, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección. Las obras de reestructuración parcial podrán contemplar aumento de superficie edificable interior a la envolvente del edificio y no podrán alterar las fachadas exteriores o a patio principal.

Art. 4.2.20. Condiciones particulares de las obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente

1. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio, siempre que sea congruente con su calidad y uso.
2. En obras de consolidación de la estructura, fábricas o cubiertas, cabrá emplear técnicas constructivas modernas, que deberán adecuarse respetuosamente a los elementos y materiales tradicionales que presente el edificio. Se exceptúan las obras en fábricas visibles desde vía pública y las obras en patios principales, en las que deberán utilizarse técnicas de idéntica apariencia a las tradicionales.
3. Las obras de rehabilitación no podrán alterar las fachadas exteriores o a patio principal salvo para reponerlas a su estado original o en las intervenciones descritas en el artículo posterior relativas a actuaciones en planta baja. Las obras de rehabilitación podrán contemplar la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor, que deberá ser estrictamente del modelo que la CMP apruebe y en la ubicación que ésta designe.
4. La ejecución de obras de rehabilitación o reestructuración parcial se vincula a la demolición de las construcciones identificadas como degradantes en la ficha individualizada y confirmadas en este sentido por la CMP.

Art. 4.2.21. Tratamiento de las Plantas Bajas en el Grado 2

Se admite la modificación de huecos de locales de planta baja cuando sea necesario como consecuencia de una transformación de uso. La alteración de fachada se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) Los huecos se dispondrán en los ejes de los vanos de plantas superiores.
- b) El ancho máximo de los huecos será de 1,60 m
- c) La separación entre jambas de huecos será igual o superior a 0,65 m.
- d) No podrá rectificarse la anchura de portales y casapueras.
- e) Los dinteles de huecos se situarán en la horizontal dominante de la fachada o marcarán una posición dominante caso de que no preexistan huecos.
- f) No podrán resaltarse los huecos con molduras de ancho superior a 0,25 m.
- g) Los planos de escaparate o carpintería no podrán enrasar con la cara exterior del paramento de fachada.
- h) Cuando se realicen obras en locales de planta baja, deberán demolerse las marquesinas existentes, pudiendo autorizarse la instalación de toldos móviles en las condiciones que permita la Ordenanza Municipal correspondiente para este tipo de edificios.
- i) No podrá alterarse la posición de pilastras o soportes en planta baja.

Art. 4.2.22. Obras excepcionales en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá la sustitución de edificios que se transformen a uso de equipamiento o de interés público, tomando como superficie edificable la consolidada por la edificación preexistente, salvo que el plano 3.1 de Calificación y Regulación del Suelo Urbano admita la ampliación en altura. La ordenación del volumen requerirá la previa tramitación de un Estudio de Detalle.

Art. 4.2.23. Condiciones particulares de las obras en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

1. Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán alterar las fachadas a calle o espacio público. Podrán contemplar la instalación de ascensor, que deberá ser estrictamente del modelo que la CMP apruebe y en la ubicación que ésta designe.
2. Las eventuales obras de sustitución y ampliación en altura están sujetas a las condiciones establecidas para las mismas en la Ordenanza de Zona del Casco Histórico.
3. No cabrá la construcción de semisótanos o plantas bajo rasante.

Art.4.2.24. Condiciones estéticas en Edificios del Grado 3: Interés Ambiental

1. Se admite la modificación de huecos de locales de planta baja cuando sea necesario como consecuencia de una transformación de uso. La alteración de fachada se atenderá a las siguientes condiciones:
 - a) Los huecos se dispondrán en los ejes de los vanos de plantas superiores.
 - b) El ancho máximo de los huecos será de 1,80.
 - c) La separación entre jambas de huecos será igual o superior a 0,65 m.
 - d) No podrá rectificarse la anchura de portales y caspuertas.
 - e) Los dinteles de huecos se situarán en la horizontal dominante de la fachada o marcarán una posición dominante caso de que no preexistan huecos.
 - f) No podrán resaltarse los huecos con molduras de ancho superior a 0,25 m.
 - g) Los planos de escaparate o carpintería no podrán enrasar con la cara exterior del paramento de fachada.

h) Cuando se realicen obras en locales de planta baja, deberán demolerse las marquesinas existentes, pudiendo autorizarse la instalación de toldos móviles en las condiciones que permita la Ordenanza Municipal correspondiente para este tipo de edificios.

i) No podrá alterarse la posición de pilastras o soportes en planta baja.

2. Las actuaciones que comporten la apertura de huecos en patios o fachadas no visibles desde la vía pública, deberán situarlos en los ejes verticales de composición de los huecos existentes, salvo que estos recaigan sobre una galería y no directamente sobre el patio.

3. En obras de reestructuración o rehabilitación que supongan una intervención sobre el conjunto del patio principal, se seguirán los siguientes criterios:

a) Se definirán ejes de modulación que marquen la pauta de composición vertical. La modulación se situará dentro del intervalo comprendido entre 2,50 y 3,60 m.

b) Los huecos de planta baja se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las 5/7 partes de la distancia entre dichos ejes.

c) Los huecos de plantas de piso se situarán sobre los ejes verticales de modulación, y su anchura no rebasará las 2/3 partes de la distancia entre dichos ejes.

d) Los dinteles de huecos se situarán de forma que definan ejes horizontales de composición en cada planta.

Art. 4.2.25. Condiciones para la implantación de ascensores en edificación catalogada

1. En edificios catalogados de uso residencial, cuando la mejora de la accesibilidad tenga un interés social y sea técnicamente imposible la instalación de ascensor en otro emplazamiento, cabrá autorizar la implantación de un ascensor en patio principal sujeta a las siguientes condiciones:

a) Que la normativa del grado de Catálogo al que pertenezca el inmueble autorice la instalación de ascensor y la misma esté vinculada a obras de rehabilitación del edificio.

b) En edificios con división horizontal la solicitud de instalación deberá contar con aprobación de la Junta de la Comunidad de Propietarios.

c) La instalación del ascensor garantizará la integridad de los aljibes u otros elementos arqueológicos subyacentes que pudieran existir en el patio.

2. La torre del ascensor cumplirá las siguientes condiciones:

a) Se localizará donde mejor proceda según las características arquitectónicas del edificio y las necesidades funcionales.

b) No se cegarán luces de piezas habitables.

c) La torre del ascensor no ocupará en planta más de 1/6 de la superficie del patio principal y se adosará a un paramento vertical cuya anchura sea igual o superior a 3,50 metros.

d) Salvo en soluciones en esquina, la torre del ascensor se separará una distancia de al menos 1,00 metros de cualquier otro paramento vertical o saliente.

e) Se emplearán ascensores sin foso y con tramo superior de huida reducido.

f) La cabina será de dimensiones reducidas, permitiendo la inserción de un rectángulo de 1 metro de ancho y 1,25 metros de fondo como dimensiones mínimas. Para resolver el apoyo estructural de la torre y la construcción de un foso reducido cabrá la elevación puntual de la rasante del patio, resolviendo mediante rampa el acceso a dicho basamento.

g) La torre será prismática, de líneas rectas y superficies lisas, con la estructura portante interior a los paneles de cerramiento. Tanto la torre como la cabina y puertas del ascensor serán transparentes, no admitiéndose vidrios translúcidos, decorados o tintados. Cabrá admitir el uso puntual de vidrio espejado para mejorar la percepción de amplitud del espacio. No se admite el uso de palillería, debiendo buscarse soluciones sencillas que reduzcan el impacto visual del ascensor.

3. No cabrá la instalación de ascensores en patio principal en obras de reestructuración parcial o total del edificio.

4. Si en el período de vigencia de este Plan se promulgara legislación que contemplase la utilidad pública o, en su caso, el interés social de la ocupación de espacio privado por instalación de servicios comunes, solo cabrá autorizar la implantación de ascensor en patio principal cuando pueda justificarse de forma incuestionable que no lesiona la morfología del edificio catalogado.

Art. 4.2.26. Condiciones estéticas complementarias en la categoría de Arquitectura Residencial Histórica

Con carácter complementario se aplicarán las siguientes condiciones estéticas:

- Las cubiertas serán planas, pudiendo emplearse cúpulas en los remates ornamentales. Los petos de azoteas no podrán superar una altura de 1,20 metros. Las cubiertas de castilletes y lavaderos serán no transitables, salvo para mantenimiento, diseñándose sin peto o barandilla alguna.
- El saliente de cornisas, balcones y miradores respecto del plano de fachada no excederá 0,45 m.
- Los balcones se protegerán obligatoriamente con cerrajería en soluciones tradicionales.
- Las carpinterías y cerrajerías de las fachadas interiores y exteriores, de los inmuebles catalogados, se resolverán con idénticos materiales, despiece y mecanismos de apertura que los existentes, salvo que se compruebe que estos no son elementos originales del edificio. En fachadas a calle o patio principal se utilizará carpintería de madera, barnizada en tono oscuro. Se prohíbe el barniz natural de tonos claros. Las carpinterías de huecos a fachada serán de apertura a la francesa, con paillería horizontal en proporciones similares a las tradicionales. Las puertas de acceso a los edificios serán de madera maciza sin huecos.
- Los paramentos verticales de las casapuestas podrán revestirse con revocos, enfoscados o revestimientos pétreos. Los azulejos y piezas cerámicas se emplearán sólo en soluciones de zócalo, su diseño y color serán acordes con los tradicionales, y su altura no rebasará 1,50 m.
- La comunicación entre la casapuerta y el patio principal se resolverá mediante cancela de rejería o portón con montante acristalado. La puerta a calle de la casapuerta será de madera sin aperturas.

- Las persianas exteriores serán de librillo con contraventanas, en los mismos materiales y colores admitidos para las carpinterías.

- Las fachadas se revestirán con revocos. Si existen zócalos serán de piedra natural o artificial, prohibiéndose el empleo de piedra pulida y de piedra ostionera vista, salvo excepciones justificadas que apruebe la CMP. Los revocos serán de textura lisa, pintados en blanco, gris o en colores no saturados de la paleta cromática del entorno. Cabrá recargar los huecos mediante cercos o molduras, cuyo saliente relativo respecto al plano de fachada no excederá de 3 y 6 cm respectivamente.

- Los patios podrán disponer en planta baja de zócalo del mismo material y altura de la casapuerta. Los pavimentos de patios principales se realizarán en piedra de Tarifa, mármol u otra piedra natural.

- Las galerías a patios principales de luces podrán resolverse mediante:

- Soluciones abiertas con antepecho de cerrajería, que cumplan lo dispuesto para balcones.
- Cerradas con carpintería en toda su altura, cumpliendo las condiciones establecidas para carpinterías.

- Quando se admita la ampliación en altura, la línea de comisa se ajustará a la de los edificios colindantes y, caso de que estos tuvieran distinta altura, se tomará como referencia el entablamento de los restantes edificios del frente de manzana.

- No se permiten tendedores que recaigan a fachada, sea de vía pública o de patio principal.

- No se admiten cerramientos provisionales en locales.

- La instalación de paneles captadores de energía solar deberá resolverse mediante paneles planos integrados en la solería de la azotea o mediante otras soluciones similares que garanticen que la instalación no sea visible desde vía pública. En aquellos edificios donde sea imposible compaginar la protección de los valores patrimoniales con la instalación de paneles de energía solar, la CMP podrá eximir de la obligatoriedad de su instalación.

- No cabrá utilizar la casapuerta para guarda de vehículos.

- Las compañías suministradoras de energía eléctrica, telefonía u otros servicios, solo podrán implantar en fachada a calle o a patio principal cajetines o elementos semejantes cuyo diseño haya sido previamente aprobado por la CMP y autorizados por la Administración competente en materia de protección de patrimonio. Deberá aprobarse expresamente la ubicación del elemento técnico en la fachada.

Art. 4.2.27. Condiciones de uso de los edificios de la categoría de Arquitectura Residencial Histórica

- Son usos compatibles con el uso principal residencial:

- El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos 1 y 2, y en situación de planta baja.

- El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja y primera.

- El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja. Se admite también uso comercial en planta primera si el edificio se encuentra situado en el ámbito de la ordenanza de Ejes Comerciales.

- El uso de hospedaje, en su tipo I, en posición de planta baja y primera.

- El uso dotacional en cualquier posición.

- El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.

- El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja.

- Son usos autorizables el dotacional, el comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, y los servicios terciarios, en su categoría de terciario recreativo, ocupando patios de parcela en planta baja, cumpliendo las siguientes condiciones:

- La ocupación deberá estar vinculada a un local de planta baja y cumplir las condiciones de acceso desde vía pública establecidas en estas NN.UU. y de accesibilidad y seguridad contempladas en la legislación sectorial.

b) No suponer merma de las condiciones higiénicas, de accesibilidad o de seguridad de los restantes locales o viviendas del inmueble o de los colindantes, ni generar servidumbres en los mismos.

c) En el caso de que el patio de parcela tenga, por sus condiciones de localización y tamaño, características semejantes a las de un patio de manzana, la cubierta y paramentos de la nueva edificación deberán tratarse con materiales y soluciones constructivas que minimicen su impacto visual, mejoren la imagen del patio y tengan la dignidad exigible a una fachada.

d) Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de reestructuración o nueva planta, computará a efectos de superficie edificable. No cabrá solicitar ocupaciones de patio de parcela hasta que hayan transcurrido diez años desde la concesión de la licencia de primera ocupación del local a que estén vinculados.

e) Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de rehabilitación de edificios, la superficie ocupada de patios no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad ni de forma independiente ni formando unidad registral con el local de planta baja a que esté vinculada.

f) La licencia de obra o de actividad que ampare la ocupación del patio de parcela, estará necesariamente integrada con la licencia del local al que la ocupación está vinculada.

g) Las ocupaciones de patios de parcela no podrán tenerse en cuenta a efectos de definir la envolvente del edificio.

3. Son usos autorizables el industrial, en la categoría de artesanía tipo I y las oficinas en construcciones en cubierta y torre-mirador, siempre que cuenten con autorización de la Comunidad de Propietarios y la actividad cumpla las condiciones de relación establecidas en estas NN.UU. y no genere molestias a las vecinas.

4. Son usos alternativos siempre que se implanten en la totalidad del edificio:

a) El uso residencial en sus categorías de vivienda unifamiliar y residencia comunitaria.

b) El uso de servicios terciarios.

c) El uso de comercio.

d) El uso de hospedaje.

e) El uso de equipamiento.

5. Es uso prohibido el de garaje-aparcamiento. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá autorizar la construcción de garaje-aparcamiento bajo rasante sujeto a las condiciones de acceso establecidas en la ordenanza de zona del Casco Histórico, siempre que no exista riesgo de afección al patrimonio arqueológico, se acredite de forma plausible que no se lesionan los valores estéticos que justifican la protección del edificio y se cumplan las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU.

SUBSECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE ARQUITECTURA RESIDENCIAL MODERNA

Art. 4.2.28. Obras excepcionales en el grado 0. Edificios monumentales

Con carácter excepcional, y previo el oportuno informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de rehabilitación en edificios que se transformen a uso de equipamiento u hotel, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.29. Condiciones particulares de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales

Las obras de rehabilitación excepcionalmente autorizables tenderán a la conservación o restablecimiento de la distribución y organización espacial original, no pudiendo alterar el aspecto exterior del edificio. Podrán contemplar la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor.

Art. 4.2.30. Obras excepcionales en el Grado 1: Edificios Singulares

1. Excepcionalmente, la CMP podrá autorizar variación en el número de viviendas o locales si se mantienen incólumes las características morfológicas del edificio y no menoscaban los elementos de la edificación que fundamentan su protección.

2. Previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios que se transformen a uso de equipamiento u hotel, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.31. Condiciones particulares de las obras en el Grado 1: Edificios Singulares

Las obras de rehabilitación no podrán alterar el aspecto exterior del edificio, salvo para reponerlo a su estado original, o en intervenciones menores en fachadas, siempre que se mantenga la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estético. Las obras de rehabilitación podrán contemplar la adecuación del edificio al CTE.

Art. 4.2.32. Obras excepcionales en el Grado 2: Edificios de interés preferente

Previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios cuando vayan asociados a su transformación en uso de equipamiento o de hotel, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección. Las obras de reestructuración parcial podrán contemplar aumento de superficie edificable interior a la envolvente del edificio.

Art. 4.2.33. Condiciones particulares de las obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente

Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE. Cuando las obras de rehabilitación conlleven incremento del número de viviendas o locales, la ejecución de la obra estará vinculada a obras de restauración o conservación de la envolvente exterior del edificio, de los elementos comunes, a la modernización de las instalaciones y a la eliminación de elementos añadidos en fachada y cubierta.

Art. 4.2.34. Obras excepcionales en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene el volumen y establezca alineaciones y rasantes cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La superficie edificable será la consolidada por la edificación preexistente.
- b) La posición de la nueva edificación y sus condiciones de volumen y forma se integrarán respetando las dominantes en el entorno en que esté situada la parcela.

Art. 4.2.35. Condiciones particulares de las obras en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

1. Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE.
2. Las obras de nueva edificación bajo rasante están supeditadas a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado y a las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU.

Art. 4.2.36. Condiciones de uso en los edificios de la categoría de Arquitectura Residencial Moderna

1. Se consideran compatibles con el uso principal residencial:
 - a) El uso industrial, en sus tipos 1 y 2, y en situación de planta baja o inferiores a la baja si existieran.
 - b) El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.

- c) El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a la baja.

- d) El uso de hospedaje, en sus tipos I y II, en posición de planta baja, primera y segunda.

- e) El uso dotacional en cualquier posición.

- f) El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.

- g) El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

2. El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de reestructuración, ampliación y en el supuesto excepcional de sustitución, si bien su implantación bajo rasante está sujeta a las limitaciones estéticas y de ocupación del subsuelo establecidas en las condiciones de obra del grado al que pertenezca el edificio, así como a las limitaciones que, en cuanto a accesos, establece la ordenanza de zona del Casco Histórico si el edificio se encuentra en el mismo.

3. Se consideran usos alternativos siempre que se implanten en edificio de uso exclusivo:
 - a) El uso residencial en su categoría de residencia comunitaria.
 - b) El uso industrial, en sus tipos I y II.
 - c) El uso de servicios terciarios.
 - d) El uso de comercio.
 - e) El uso de hospedaje.
 - f) El uso de equipamiento.
 - g) El uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el epígrafe anterior.

SUBSECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE EDIFICIOS DE ARQUITECTURA CIVIL

Art. 4.2.37. Obras excepcionales en el grado 0. Edificios monumentales

Con carácter excepcional, y previo el oportuno informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de rehabilitación en edificios que se transformen a uso de equipamiento u hotel, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.38. Condiciones particulares de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales

Las obras de rehabilitación excepcionalmente autorizables tenderán a la conservación o restablecimiento de la distribución y organización espacial original, no pudiendo alterar el aspecto exterior del edificio. Podrán contemplar la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor.

Art. 4.2.39. Obras excepcionales en el Grado1: Edificios Singulares

1. Excepcionalmente, la CMP podrá autorizar variación en el número de locales si se mantienen incólumes las características morfológicas del edificio y no menoscaban los elementos de la edificación que fundamentan su protección.
2. Previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios que se transformen a uso de equipamiento u hotel, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.40. Condiciones particulares de las obras en el Grado 1: Edificios Singulares

Las obras de rehabilitación no podrán alterar el aspecto exterior del edificio, salvo para reponerlo a su estado original, o en intervenciones menores en fachadas, siempre que se mantenga la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estético. Las obras de rehabilitación podrán contemplar la adecuación del edificio al CTE.

Art. 4.2.41. Obras excepcionales en el Grado 2: Edificios de interés preferente

Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios cuando vayan asociados a su transformación en uso de equipamiento o de hotel, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección. Las obras de reestructuración parcial podrán contemplar aumento de superficie edificable interior a la envolvente del edificio.

Art. 4.2.42. Condiciones particulares de las obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente

Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE. Cuando las obras de rehabilitación conlleven incremento del número de locales, la ejecución de la obra estará vinculada a obras de restauración o conservación de la envolvente exterior del edificio, de los elementos comunes, a la modernización de las instalaciones y a la eliminación de elementos añadidos en fachada y cubierta.

Art. 4.2.43. Obras excepcionales en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene el volumen y estabilidad alineaciones y rasantes cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La superficie edificable será la consolidada por la edificación preexistente.
- b) La posición de la nueva edificación y sus condiciones de volumen y forma se integrarán respetando las dominantes en el entorno en que esté situada la parcela.

Art. 4.2.44. Condiciones particulares de las obras en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

1. Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE.
2. Las obras de nueva edificación bajo rasante están supeditadas a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado y a las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU.

Art. 4.2.45. Condiciones de uso en los Edificios del Catálogo de Arquitectura Civil

1. El régimen de compatibilidad y transformación de usos se registrará por lo dispuesto en el Título 3 de estas NN.UU para el uso calificado.
2. El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de reestructuración, ampliación y en el supuesto excepcional de sustitución, si bien su implantación bajo rasante está sujeta a las limitaciones estéticas y de ocupación del subsuelo establecidas en las condiciones de obra del grado al que pertenece el edificio, así como a las limitaciones que, en cuanto a accesos, establece la ordenanza de zona del Casco Histórico si el edificio se encuentra en el mismo.

SUBSECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE EDIFICIOS DE ARQUITECTURA MILITAR

Art. 4.2.46. Obras excepcionales en el grado 0. Edificios monumentales

Con carácter excepcional, y previo el oportuno informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de rehabilitación en edificios que se transformen a uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.47. Condiciones particulares de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales

Las obras de rehabilitación excepcionalmente autorizables tenderán a la conservación o restablecimiento de la distribución y organización espacial original, no pudiendo alterar el aspecto exterior del edificio. Podrán contemplar la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor.

Art. 4.2.48. Obras excepcionales en el Grado1: Edificios Singulares

1. Excepcionalmente, la CMP podrá autorizar variación en el número de locales si se mantienen incólumes las características morfológicas del edificio y no menoscaban los elementos de la edificación que fundamentan su protección.
2. Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios que se transformen a uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.49. Condiciones particulares de las obras en el Grado 1: Edificios Singulares

Las obras de rehabilitación no podrán alterar el aspecto exterior del edificio, salvo para reponerlo a su estado original, o en intervenciones menores en fachadas, siempre que se mantenga la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estético. Las obras de rehabilitación podrán contemplar la adecuación del edificio al CTE.

Art. 4.2.50. Obras excepcionales en el Grado 2: Edificios de interés preferente

Prevía autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios cuando vayan asociados a su transformación en uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección. Las obras de reestructuración parcial podrán contemplar aumento de superficie edificable interior a la envolvente del edificio.

Art. 4.2.51. Condiciones particulares de las obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente

Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE. Cuando las obras de rehabilitación conlleven incremento del número de locales, la ejecución de la obra estará vinculada a obras de restauración o conservación de la envolvente exterior del edificio, de los elementos comunes, a la modernización de las instalaciones y a la eliminación de elementos añadidos en fachada y cubierta.

Art. 4.2.52. Condiciones particulares de las obras en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

1. Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE.
2. Las obras de nueva edificación bajo rasante están supeditadas a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado y a las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU.

Art. 4.2.53. Condiciones de uso en los Edificios del Catálogo de Arquitectura Militar

El régimen de compatibilidad y transformación de usos se registrará por lo dispuesto en el Título 3 de estas NN.UU para el uso calificado.

SUBSECCIÓN SEXTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE EDIFICIOS DE ARQUITECTURA RELIGIOSA

Art. 4.2.54. Obras excepcionales en el grado 0. Edificios monumentales

Con carácter excepcional, y previo el oportuno informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de rehabilitación en edificios que se transformen a uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.55. Condiciones particulares de las obras en el Grado 0. Edificios Monumentales

Las obras de rehabilitación excepcionalmente autorizables tenderán a la conservación o restablecimiento de la distribución y organización espacial original, no pudiendo alterar el aspecto exterior del edificio. Podrán contemplar la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor.

Art. 4.2.56. Obras excepcionales en el Grado1: Edificios Singulares

1. Excepcionalmente, la CMP podrá autorizar variación en el número de locales si se mantienen incólumes las características morfológicas del edificio y no menoscaban los elementos de la edificación que fundamentan su protección.
2. Previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios que se transformen a uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección.

Art. 4.2.57. Condiciones particulares de las obras en el Grado 1: Edificios Singulares

Las obras de rehabilitación no podrán alterar el aspecto exterior del edificio, salvo para reponerlo a su estado original, o en intervenciones menores en fachadas, siempre que se mantenga la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico. Las obras de rehabilitación podrán contemplar la adecuación del edificio al CTE.

Art. 4.2.58. Obras excepcionales en el Grado 2: Edificios de interés preferente

Previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar obras de reestructuración parcial en edificios cuando vayan asociados a su transformación en uso de equipamiento, siempre que las mismas mejoren la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio y contribuyan a la conservación de los valores que motivan su inclusión en este nivel de protección. Las obras de reestructuración parcial podrán contemplar aumento de superficie edificable interior a la envolvente del edificio.

Art. 4.2.59. Condiciones particulares de las obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente

Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE. Cuando las obras de rehabilitación conlleven incremento del número de locales, la ejecución de la obra estará vinculada a obras de restauración o conservación de la envolvente exterior del edificio, de los elementos comunes, a la modernización de las instalaciones y a la eliminación de elementos añadidos en fachada y cubierta.

Art. 4.2.60. Condiciones particulares de las obras en el Grado 3: Edificios de Interés Ambiental

1. Las obras de rehabilitación podrán alterar las fachadas y adecuar la edificación a las exigencias del CTE.
2. Las obras de nueva edificación bajo rasante están supeditadas a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado y a las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU.

Art. 4.2.61. Condiciones de uso en los Edificios del Catálogo de Arquitectura Religiosa

El régimen de compatibilidad y transformación de usos se registrará por lo dispuesto en el Título 3 de estas NN.UU para el uso calificado.

SECCION SEGUNDA. SUBCATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art. 4.2.62. Apartados

El subcatálogo de Espacios Libres Protegidos está organizado en las categorías que a continuación se indican, que se identifican en la ficha correspondiente con las siglas indicadas entre paréntesis y en el plano 3.2.1. Catálogos de protección . Patrimonio Arquitectónico y Elementos con sus dos primeras letras:

- a) Parques y jardines (SPL).
- b) Plazas y espacios libres (SPJ).
- c) Patios y jardines interiores (SPI).

Art. 4.2.63. Contenido de las Fichas Individualizadas

1. El fichero individualizado de espacios libres protegidos contiene:
 - a) La identificación del espacio mediante plano de situación.
 - b) La descripción básica del espacio protegido.
 - c) Las medidas de protección y actuaciones a realizar.
2. La Comisión Municipal de Patrimonio, en su respuesta a la consulta previa y dentro del marco de competencias establecido en el artículo 4.1.8, deberá señalar la intervención admisible en la totalidad o parte del espacio protegido.
3. La protección afecta a los espacios protegidos independientemente de su propiedad pública o privada y de su régimen de utilización.
4. Las vallas, cercas y puertas se consideran partes integrantes del espacio protegido y, por tanto, protegidas como elementos del mismo. La protección no alcanza a las fuentes, estatuas, invernaderos etc, salvo que estén incluidos en el Catálogo de Elementos.

Art. 4.2.64. Intervenciones admisibles en el grado 0: Espacios libres monumentales

1. El grado 0 protege la integridad del espacio libre, preservando su trazado, la vegetación, la urbanización y, en general, los rasgos que individualizan el espacio libre como parte del patrimonio monumental.
2. Salvo que en la ficha individualizada se contemplen otras actuaciones, son obras admisibles en este grado las de conservación, restauración y reconstrucción.
3. Se consideran actuaciones de conservación:
 - a) La sustitución puntual de elementos vegetales que por enfermedad, vejez o ausencia de mantenimiento hayan perdido sus características ornamentales, siempre que no se varíe la especie del elemento a sustituir ni por ello se altere el trazado.
 - b) La reparación de cerramientos, fábricas interiores, caminos y paseos, mobiliario y elementos ornamentales, conforme a sus propios diseños, características y materiales.
 - c) Las actuaciones de restauración no se referirán a épocas concretas del espacio libre, sino que se ajustarán a su imagen final consolidada. Respetarán las características de trazado, diseño, vegetación, fábricas interiores, materiales de caminos y paseos, elementos escultóricos, decorativos y mobiliario.

Art. 4.2.65. Intervenciones admisibles en el grado 1: Espacios libres singulares

1. El grado 1 protege la concepción global del espacio libre, su trazado, la vegetación y los aspectos básicos de su organización y urbanización.
2. Salvo que en la ficha individualizada se contemplen otras actuaciones, son obras admisibles en este grado las de conservación, restauración y rehabilitación.
3. Se consideran actuaciones de rehabilitación aquellas que introducen modificaciones en la vegetación, materiales de senderos y paseos o elementos del mobiliario urbano.

Art. 4.2.66. Intervenciones admisibles en el grado 2: Espacios libres de interés preferente

1. El grado 2 protege las características tipológicas básicas del espacio y su relación con el entorno.
2. Salvo que en la ficha individualizada se contemplen otras actuaciones, son obras admisibles en este grado las de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración.
3. Se consideran actuaciones de reestructuración aquellas que introducen modificaciones en el trazado del espacio libre o en los elementos singulares del mismo.

Art. 4.2.67. Actuaciones excepcionales

Excepcionalmente, y previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrá autorizar las siguientes actuaciones:

- a) En todos los grados: actuaciones de reconstrucción. Las obras de reconstrucción habrán de basarse en documentación histórica. Habrá de indicarse el carácter de reproducción de los elementos desaparecidos que se reconstruyan.
- b) En grado 0: actuaciones de rehabilitación.
- c) En grado 1: actuaciones de reestructuración.
- d) En grado 2: actuaciones de ampliación. Las obras de ampliación deberán resolverse con continuidad física, visual y de diseño entre lo existente y lo añadido.

Art. 4.2.68. Condiciones de las obras en el grado 0: Espacios Libres Monumentales

1. No podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
2. El arbolado existente no podrá ser objeto de tala.
3. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos de mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustanciales con el diseño del parque.

4. Las farolas o báculos de alumbrado, así como las luminarias, estarán en consonancia con la época y estilo del espacio libre protegido.
 5. El diseño y materiales de los carteles publicitarios deberá ajustarse a las características del espacio protegido. La publicidad comercial se restringe a la relativa al patrocinio de actuaciones de restauración o ampliación.
 6. Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes.
- Art. 4.2.69. Condiciones de las obras en el grado 1: Espacios Libres Singulares**
1. No podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
 2. El arbolado existente no podrá ser objeto de tala.
 3. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos de mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustanciales con el diseño del parque.
 4. Los elementos de alumbrado estarán en consonancia con las características del espacio libre protegido, si bien se autoriza la instalación de farolas y luminarias de diseño contemporáneo.
 5. Los elementos del mobiliario urbano estarán en consonancia con las características del espacio libre protegido.
 6. El diseño y materiales de los carteles publicitarios deberá ajustarse a las características del espacio libre protegido. La publicidad comercial se restringe a la relativa al patrocinio de actuaciones de restauración o ampliación.
 7. Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes.
8. Se permiten obras bajo rasante destinadas a infraestructuras urbanas o a servicios del espacio libre con las siguientes condiciones:
 - a) Estar situadas bajo zonas carentes de vegetación y no afectar a las raíces de los elementos arbustivos cercanos.
 - b) No suponer riesgos o afecciones para el patrimonio arqueológico.
 - c) No alterar el nivel freático
 - d) Quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para la reposición del jardín, con un mínimo de 80 cm de espesor sin que se permita modificar la rasante inicial.
 - e) No ocupar más del 5% de la superficie del espacio libre protegido.

Art. 4.2.70. Régimen de las obras en el grado 2: Espacios Libres de Interés Preferente

1. Los materiales de pavimentación de caminos y sendas se adecuará a las características del espacio libre.
 2. Los elementos de alumbrado estarán en consonancia con las características del espacio protegido, si bien se autoriza la instalación de farolas y luminarias de diseño contemporáneo.
 3. Los elementos del mobiliario urbano podrán ser de diseño contemporáneo, prohibiéndose los elementos de plástico o materiales análogos, así como los acabados brillantes o reflectantes.
 4. La incorporación de nuevos elementos decorativos tales como fuentes, monumentos o placas, así como la instalación de kioscos o paradas de transporte urbano estará condicionada a un estudio de su impacto en el entorno.
 5. El diseño y materiales de los carteles publicitarios deberá ajustarse a las características del espacio protegido. La publicidad comercial se restringe a la relativa al patrocinio de actuaciones de restauración o ampliación.
- Art. 4.2.71. Condiciones particulares de las intervenciones**
- Se mantendrá o recuperará la toponimia histórica de los jardines, caminos o paseos, y elementos complementarios.
- Art. 4.2.72. Régimen de usos**
- El régimen de usos de los espacios libres protegidos en su categoría de parques y jardines será el establecido en estas NN.UU para el uso calificado con las limitaciones que a continuación se indican:
- a) No cabrá la implantación de estacionamientos en superficie o bajo rasante en espacios protegidos, ni la instalación en los mismos de surtidores de gasolina.
 - b) La implantación de usos dotacionales y deportivos no reglados se limitará a las áreas pavimentadas, terrazas o edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor del Plan General.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE PARQUES Y JARDINES

SECCIÓN TERCERA. SUBCATÁLOGO DE ÁMBITOS PROTEGIDOS COMO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art. 4.2.77. Apartados

El subcatálogo de Ámbitos Protegidos como Patrimonio Arquitectónico está organizado en las categorías que a continuación se indican, que se identifican en la ficha correspondiente con las siglas indicadas entre paréntesis y en el plano 3.2.1. Catálogos de protección. Patrimonio Arquitectónico y Elementos con sus dos primeras letras:

- a) Ámbitos arquitectónicos (CPA)
- b) Ámbitos urbanos (CPU)

Art. 4.2.78. Contenido de las fichas

1. El fichero de ámbitos protegidos como Patrimonio Arquitectónico contiene:
 - a) La identificación del ámbito mediante plano de situación.
 - b) La descripción básica del ámbito protegido.
 - c) Las medidas de protección y actuaciones a realizar.
2. La Comisión Municipal de Patrimonio, en su respuesta a la consulta previa y dentro del marco de competencias establecido en el artículo 4.1.8, deberá señalar la intervención admisible en la totalidad o parte del espacio protegido.
3. La protección afecta a los ámbitos protegidos con independencia de su propiedad y régimen de utilización.

SUBSECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE PATIOS Y JARDINES INTERIORES

Art. 4.2.75. Condiciones particulares de las intervenciones

Cabrà la cubrición de patios con estructuras de sombra ligeras y móviles. Asimismo, cabrà la instalación de pérgolas en patios y jardines interiores, siempre que no ocupen más del 20% de su superficie. En ambos casos, el diseño y materiales deberá ser coherente con el carácter arquitectónico del patio o jardín y estar debidamente integradas en el espacio en que se ubiquen y su entorno. No causaràn impacto visual negativo sobre el espacio público.

Art. 4.2.76. Régimen de usos

El régimen de usos de los espacios libres protegidos en su categoría de patios y jardines interiores será el establecido en estas NN.UU para el uso calificado con las limitaciones que a continuación se indican:

- a) No cabrà la implantación de garaje – aparcamiento sobre rasante.
- b) No cabrà la ocupación con instalaciones deportivas.
- c) No cabrà la ocupación con depósitos de combustible o agua, o con otro tipo de instalaciones.
- d) Previa autorización por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, cabrà la implantación de garaje-aparcamiento bajo rasante del espacio protegido, siempre que no exista riesgo de afección al patrimonio arqueológico, se acredite de forma plausible que no se lesionan los valores estéticos que justifican la protección y se cumplan las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU. Si el espacio protegido se encuentra ubicado en el Casco Histórico, serán de aplicación las condiciones de acceso establecidas en la ordenanza de zona del Casco Histórico.

- c) El establecimiento de áreas de juego de niños se hará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales, siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que no desvirtúe el carácter del espacio protegido.

- d) La nueva implantación de los usos complementarios admitidos será en instalaciones al aire libre o provisionales fácilmente desmontables, en este último caso con una superficie no superior a 20 m².

SUBSECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES

Art. 4.2.73. Condiciones particulares de las intervenciones

Las zonas de circulación rodada en las plazas se diferenciarán de forma clara de las peatonales. Dispondrán de capa de rodadura silenciosa.

Art. 4.2.74. Régimen de usos

El régimen de usos de los espacios libres protegidos en su categoría de plazas y espacios libres será el establecido en estas NN.UU para el uso calificado con las limitaciones que a continuación se indican:

- a) No cabrà la implantación de estacionamientos en superficie o bajo rasante en espacios protegidos, ni la instalación en los mismos de surtidores de gasolina.
- b) El establecimiento de áreas de juego de niños se hará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales, siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que no desvirtúe el carácter del espacio protegido.
- c) La nueva implantación de los usos complementarios admitidos será en instalaciones al aire libre o provisionales, fácilmente desmontables en este último caso con una superficie no superior a 10 m².

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

Art. 4.2.79. Intervenciones en los ámbitos arquitectónicos protegidos

1. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de edificios concebidas desde un proyecto unitario.
2. La intervención sobre estos ámbitos se guiará por su lectura como una entidad, por lo que toda intervención que sobre alguno de los edificios o elementos de los mismos, deberá atender al carácter del conjunto.
3. No podrá alterarse la envolvente de ninguno de los edificios incluidos en ámbitos.
4. Las obras exteriores o que afecten a la conservación y mantenimiento de las fachadas de edificios, deberán realizarse mediante proyectos unitarios para el conjunto o siguiendo pautas unitarias dictadas por los servicios técnicos municipales, visadas por la Comisión Municipal de Patrimonio o, en su caso, autorizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Las fases de ejecución de obras en fachadas, se establecerán de forma que no medie más de dos años entre las fechas de conclusión de la primera y última obras.
5. La sustitución no prevista en el planeamiento, de alguno de los edificios incluidos en el ámbito se hará:
 - a) Si la construcción desaparecida estuviera catalogada, ajustando la nueva edificación a las condiciones del grado correspondiente.
 - b) Si la construcción desaparecida no estuviera catalogada, la nueva edificación deberá ajustarse a los parámetros de ocupación, altura y configuración volumétrica del edificio preexistente.
6. La remodelación parcial o total de un ámbito arquitectónico protegido solo será posible cuando se trate de arquitectura moderna y requerirá la redacción de un Plan Especial que especifique las medidas de protección que hayan de aplicarse.

Art. 4.2.80. Intervenciones en los ámbitos urbanos protegidos

1. Se incluyen en esta categoría los espacios urbanos concebidos desde un proyecto unitario o que, aún careciendo del mismo, se han configurado como un espacio unitario claramente identificable.
2. La intervención sobre estos ámbitos se guiará por su lectura como una entidad, por lo que toda intervención que sobre alguno de los edificios o elementos de los mismos, deberá atender al carácter del conjunto.
3. Las intervenciones en inmuebles pertenecientes a ámbitos de este tipo se regirán por lo establecido por la ordenanza de zona o grado de protección que el Catálogo asigne al inmueble, debiendo justificarse que la intervención no produce impacto visual negativo sobre el conjunto urbano que se pretende proteger.
4. Las obras de urbanización que se lleven a cabo en el conjunto urbano remarcarán su carácter unitario.
5. A estos efectos, los servicios técnicos municipales, con la supervisión de la Comisión Municipal de Patrimonio o, en su caso, autorizados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, podrán dictar pautas para la actuación en el conjunto urbano protegido.

CAPITULO 3. CATALOGO DE ELEMENTOS

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art. 4.3.1. Apartados

1. Pertenecen a este Catálogo las esculturas, monumentos, elementos del mobiliario urbano, arbolado aislado y elementos similares que, por su singularidad, constituyen hitos o piezas representativas dentro de la ciudad. Dadas las características de los bienes que lo integran, el catálogo carece de grados, salvo en el caso de los elementos vegetales, y contempla solo protección individualizada de bienes.
2. El Catálogo de Elementos está organizado en las categorías y apartados que a continuación se indican, que se identifican en la ficha correspondiente con las siglas indicadas entre paréntesis y en el plano 3.2.1. Catálogos de Protección. Patrimonio Arquitectónico y de Elementos con sus dos primeras letras:
 - a) Elementos arquitectónicos:
 - Torres-Miradores (EAT)
 - Portadas (EAP)
 - Escudos (EAE)
 - Cañones (EAC)
 - Guardasquinas (EAG)
 - Figuras (EAF)
 - Lápidas y mosaicos (EAL)
 - Rótulos (EAR)
 - Brocales (EAB)
 - Aljibes (EAA)
 - Ornamentos (EAO)
 - Varios (EAV)
 - b) Elementos urbanos:
 - Monumentos (EUM)
 - Estanques y fuentes (EUE)
 - Farolas (EUF)
 - Quioscos (EUQ)
 - Varios (EUV)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

c) Elementos vegetales

- Unitarios (EVU)
- Grupos homogéneos (EVG)
- Agrupaciones mixtas (EVM)

3. El Catálogo de Elementos Vegetales comprende los cuatro grados de protección señalados en el artículo 4.1.3, asignados en función de la calidad botánica, rareza, singularidad, edad, tamaño y valor del entorno del elemento.

Art. 4.3.2. Intervención en Elementos Protegidos

1. La Comisión Municipal de Patrimonio, en su respuesta a la consulta previa y dentro del marco de competencias establecido en el artículo 4.1.8, deberá señalar la intervención admisible en la totalidad o parte del elemento protegido.
2. La protección afecta a los elementos protegidos con independencia de su propiedad y régimen de utilización.
3. El fichero individualizado de Elementos Vegetales Protegidos contiene:
 - a) La identificación del elemento mediante plano de situación.
 - b) La descripción básica del elemento protegido.
 - c) Las medidas de protección y actuaciones a realizar.

Art. 4.3.3. Protección cautelar de aljibes y pozos

La aparición de indicios o restos de aljibes o pozos no incluidos en este Catálogo, deberá comunicarse al Ayuntamiento, al objeto de que pueda realizarse la oportuna inspección. Si el hallazgo se produce durante la ejecución de obras, la Alcaldía podrá ordenar la interrupción inmediata de las mismas y ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia. Si de la intervención se deriva el interés patrimonial del aljibe o pozo, deberá ajustarse la ejecución de la obra a la conservación del bien.

Art. 4.3.4. Intervenciones en Elementos Arquitectónicos

1. Salvo que la ficha individualizada contemple otras actuaciones, son intervenciones permitidas las de restauración, conservación y consolidación.
2. Los elementos arquitectónicos de interés no podrán ser trasladados del emplazamiento en que están localizados en el Plan General, salvo aquellos situados en edificios en que la normativa de protección de otros Catálogos lo autorice.
3. Los escudos nobiliarios tienen la condición de Bien de Interés Cultural en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, que recoge el Decreto 571/1963.

4. Si se produjese la desaparición de un elemento protegido por razones imputables al descuido o mala fe de las personas, deberán ser reconstruidos con las técnicas y materiales originales.

5. Si se produjese la desaparición o daño irreparable de uno de estos elementos por razones no imputables a las personas, la Comisión Municipal de Patrimonio dictaminará sobre la conveniencia de su total demolición o reconstrucción, previa autorización, en su caso, de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Si se optase por la demolición, deberá quedar constancia de su existencia en el lugar que ocupó.

Art. 4.3.5. Intervenciones en Elementos Urbanos

1. Salvo que la ficha individualizada contemple otras actuaciones, son intervenciones permitidas las de restauración y reconstrucción.
2. Los elementos urbanos de interés no podrán ser trasladados del emplazamiento en que están localizados en el Plan General. Con carácter excepcional la Comisión Municipal de Patrimonio podrá autorizar el traslado de un elemento urbano protegido por las siguientes razones:

- a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.
- b) Probarse que el nuevo emplazamiento permite mejorar la visualización del elemento.
- c) Cuando el elemento se encuentre en el interior de viario urbano que deba ser reorganizado.

3. Cabrá autorizar la sustitución o reposición de partes originales, así como el pedestal, cuando sea oportuno para lograr la unidad artística del elemento.

4. Si se produjese la desaparición o daño irreparable de uno de estos elementos por razones no imputables a las personas, la Comisión Municipal de Patrimonio dictaminará sobre la conveniencia de su total demolición o reconstrucción, previa autorización, en su caso, de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Si se optase por la demolición, deberá quedar constancia de su existencia en el lugar que ocupó.

Art. 4.3.6. Intervenciones en Elementos Vegetales

1. Se prohíbe la tala de los elementos vegetales protegidos.
2. La poda deberá ser dirigida por un experto competente.
3. Se prohíbe transplantar los elementos vegetales protegidos de los grados 0 y 1.
4. El trasplante de elementos de grado 2 es autorizable previo informe favorable de la CMP, en función del riesgo que suponga para la supervivencia del elemento.
5. Los elementos vegetales de grado 3 se pueden transplantar a otra ubicación de su entorno por razón de obras o actuaciones de utilidad pública o interés social.
6. El movimiento de tierras o la ejecución de obras sobre o bajo rasante en un entorno de 15 metros del elemento vegetal protegido requerirá autorización específica del departamento municipal correspondiente y garantía de que el sistema radical queda debidamente tratado y protegido.

7. En el caso de grupos homogéneos o agrupaciones mixtas se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. La distancia mínima señalada en el punto 3 anterior se medirá desde el borde del conjunto.

CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Art. 4.4.1. Apartados

8. Las obras en el entorno de elementos vegetales protegidos justificarán que no se alterará el nivel freático en el entorno de los mismos.
9. Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro al elemento vegetal protegido o merma de su carácter ornamental.
10. Siempre que sea posible deberá retirarse el pavimento existente en el entorno de elementos o grupos vegetales protegidos para mejorar la aireación del suelo, al menos en la proyección de la copa.
11. En grupos homogéneos y agrupaciones mixtas, cabrá la sustitución por otro elemento de la misma especie y suficiente porte, cuando sea técnicamente imposible mantenerlo en pie con seguridad para las personas, o cuando por enfermedad o muerte sea necesario.

1. Se adscriben al Catálogo de Patrimonio Etnológico los espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios del pueblo andaluz.
2. El Catálogo de Patrimonio Etnológico está organizado en los subcatálogos que a continuación se indican, que se identifican en el plano 3.2.2. Catálogos de Protección. Patrimonio Etnológico con las siglas indicadas entre paréntesis:

- a) Elementos protegidos (EPE)
- b) Ámbitos protegidos (CPE)

Art. 4.4.2. Protección individualizada de elementos

1. Sin perjuicio de que se identifiquen de forma individualizada en la documentación gráfica del Plan y en los listados del Catálogo de Patrimonio Etnológico, los elementos protegidos en este catálogo que se encuentren ubicados en bienes inmuebles incluidos en los Catálogos de Edificaciones Protegidas o de Espacios Libres Protegidos, aparecen descritos en la ficha individualizada de estos últimos, que hace referencia expresa a la presencia en el edificio o espacio libre de elementos sujetos a protección etnológica.
2. Los elementos del Catálogo de Patrimonio Etnológico coincidentes con bienes incluidos en el Catálogo de Elementos, se describen en la ficha individualizada de dicho catálogo, que hace referencia expresa a la existencia de protección etnológica, y sin perjuicio de que esta se a expícita tanto en la documentación gráfica como en el listado del Catálogo de Patrimonio Etnológico.

3. Los elementos protegidos exclusivamente en razón a su valor etnológico, se describen en el correspondiente fichero individualizado, que incluye:
 - a) La identificación del elemento mediante plano de situación.
 - b) La descripción básica del elemento protegido.
 - c) Las medidas de protección y actuaciones a realizar.
4. La Comisión Municipal de Patrimonio, en su respuesta a la consulta previa y dentro del marco de competencias establecido en el artículo 4.1.8, deberá señalar la intervención admisible en la totalidad o parte del bien protegido.
5. La protección afecta a los elementos protegidos con independencia de su propiedad y régimen de utilización.

Art. 4.4.3. Protección conjunta de ámbitos

1. Se adscriben a la categoría de ámbitos protegidos aquellos lugares en que se desarrollan o han desarrollado actividades vinculadas a modos de extracción o producción característicos del municipio de Cádiz, así como aquellos que acogen actividades culturales, sociales y lúdicas públicas o privadas, o actividades en torno a creencias religiosas.
2. Sin perjuicio de su identificación en la documentación gráfica del Plan y en los listados del Catálogo de Patrimonio Etnológico, los ámbitos protegidos en este subcatálogo que sean coincidentes con bienes incluidos en el subcatálogo de Ámbitos Protegidos del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, aparecen descritos en la ficha individualizada de este último, la cual hace referencia expresa a la protección etnológica.
3. El fichero de ámbitos de protección etnológica contiene:
 - a) La identificación del ámbito mediante plano de situación.
 - b) La descripción básica del ámbito protegido.
 - c) Las medidas de protección y actuaciones a realizar.
4. La protección afecta a los ámbitos protegidos con independencia de su propiedad y régimen de utilización.

CAPITULO 5. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art.4.5.1. Estructura de la protección arqueológica

1. Constituyen el patrimonio arqueológico del municipio los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.
2. A efectos de la aplicación de las determinaciones normativas, estas NN.UU distinguen entre:
 - a) Patrimonio arqueológico subyacente, del que forman parte todos aquellos depósitos, artefactos y estructuras producidos por la actividad humana a lo largo de la historia y que yacen bajo la cota de superficie del terreno.
 - b) Patrimonio arqueológico emergente, entendido como todos aquellos inmuebles o restos de relevancia histórica susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.
3. En aplicación del contenido del artículo 31 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Plan establece una zonificación arqueológica y las pertinentes cauteles arqueológicas para la actuación urbanística.
4. El Catálogo de Patrimonio Arqueológico está organizado en los subcatálogos que a continuación se indican, que se identifican en la planimetría con las siglas indicadas entre paréntesis:
 - a) Elementos arqueológicos protegidos (EPQ)
 - b) Ámbitos de protección arqueológica (OPQ)

Art. 4.4.8. Conservación de la memoria

Cuando por razones de extinción o cese de la actividad no fuera posible el mantenimiento en funcional de actividades tradicionales protegidas, deberá instalarse en el lugar que las acogió placas u otros elementos informativos que permitan la preservación de su memoria histórica.

Art. 4.4.9. Intervenciones en ámbitos protegidos

1. La intervención sobre estos ámbitos se guiará por su lectura como una entidad, por lo que toda intervención que sobre alguno de los edificios o elementos de los mismos, deberá atender al carácter del conjunto.
2. Las obras de urbanización o instalación de mobiliario urbano que se lleven a cabo en estos ámbitos deberán remarcar sus valores etnográficos.
3. Las intervenciones en inmuebles ubicados en ámbitos con protección etnológica, se regirán por lo establecido por la ordenanza de zona o, en su caso, grado de protección que el Catálogo de Edificaciones Protegidas asigne al inmueble, debiendo justificarse que la intervención no produce impacto negativo sobre los valores etnológicos que se pretende proteger.
4. En aplicación del régimen competencial establecido en el artículo 4.1.8, la autorización de obras en ámbitos de protección etnológica corresponde a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 4.4.10. Régimen de usos

El régimen de compatibilidad y transformación de usos se regirá por lo dispuesto en el Título 3 de estas NN.UU para el uso calificado, con las limitaciones que, en su caso, se deriven de la pertenencia de la parcela o edificio al Catálogo de Patrimonio Histórico.

Art. 4.4.4. Intervenciones admisibles en el grado 0: Protección etnográfica monumental

1. El grado 0 protege la integridad del bien, preservando la totalidad de los rasgos que lo individualizan como parte del patrimonio monumental.
2. Salvo que en la ficha individualizada se contemplen otras actuaciones, son obras admisibles en este grado las de conservación, restauración y consolidación.

Art. 4.4.5. Intervenciones admisibles en el grado 1: Protección etnográfica singular

1. El grado 1 protege las características singulares del bien.
2. Salvo que en la ficha individualizada se contemplen otras actuaciones, son obras admisibles en este grado las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Art. 4.4.6. Intervenciones admisibles en el grado 2: Protección etnográfica preferente

1. El grado 2 protege elementos específicos de los bienes inmuebles, no quedando vinculados al lugar en que se encuentran.
2. Salvo que en la ficha individualizada se contemplen otras actuaciones, son obras admisibles en este grado las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración parcial.

Art. 4.4.7. Traslado de elementos protegidos

Si por razones derivadas de necesidades de intervención en bienes inmuebles, o cuando concurren motivos de interés público o necesidad social, fuera precisa la remoción y traslado de elementos protegidos sus valores etnológicos, se adoptarán las medidas oportunas para el estudio y documentación científica de los mismos y para el mantenimiento de su memoria.

Art. 4.5.2. Zonificación y cauteles arqueológicas

1. El plano 3.3. de Protección Arqueológica Cautelar delimita aquellas áreas del territorio donde existe evidencia o se presume la existencia de restos arqueológicos, y que han de ser protegidas para propiciar la investigación y conservación de los mismos, para lo cual se establece un grado de cautela.
2. Las cauteles arqueológicas se establecen en función de la densidad de restos conocidos y su interés científico, que se traduce en la necesidad de realizar distintas clases de excavaciones arqueológicas tal como queda estipulado en el Art. 3 del Decreto 168/2003, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
3. Los distintos grados de protección comparten como objetivo común la protección y conservación de restos arqueológicos o yacimientos no visibles, cuya existencia es conocida o se presupone.

Art. 4.5.3. Intervenciones arqueológicas

A efectos de estas NN.UU se establecen cuatro tipos de intervención arqueológica:

- a) *Prospección arqueológica*, descrita en el artículo 2.b del Reglamento de Actividades Arqueológicas como la exploración superficial y sistemática realizada con metodología científica, dirigida a la detección de vestigios arqueológicos.
- b) *Excavación arqueológica extensiva*, definida en el artículo 3.a del Reglamento de Actividades Arqueológicas como aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos. La remoción debe realizarse de forma manual extrayendo los estratos según su deposición original.
- c) *Sondeo arqueológico*, definido en el artículo 3.b del Reglamento de Actividades Arqueológicas como la remoción de tierra de forma manual en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa.

- d) *Control de movimientos de tierra*, definido en el artículo 3.c del Reglamento de Actividades Arqueológicas como el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos y permitir su documentación y la recogida de materiales arqueológicos. Se realizará la toma de muestras, perfiles y secciones. El ritmo y medios utilizados para la extracción de tierra debe permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de los elementos muebles que se consideren de interés.
- e) *Análisis arqueológico de estructuras emergentes*, definido en el artículo 3.d. del Reglamento de Actividades Arqueológicas, como la actividad dirigida a la documentación, mediante el estudio de los paramentos, de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble.

Art.4.5.4. Efectos de la Protección Arqueológica Cautelar

1. La ejecución de obras que afecten al subsuelo o al patrimonio emergente en áreas de protección arqueológica, sean sobre espacio público o privado, requiere una actividad arqueológica previa, cuyo proyecto deberá ser informado y autorizado por la Consejería de Cultura, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y en el Art. 52 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. El proyecto deberá entregarse junto con la solicitud de Licencia de Obra en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento. Dicho proyecto arqueológico será revisado por el Arqueólogo Municipal que emitirá un informe sobre su viabilidad y cumplimiento con lo establecido en el referido Reglamento de Actividades Arqueológicas, condicionado su ejecución a la posterior e imprescindible autorización por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con arreglo al procedimiento establecido en los artículos 6 a 13 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
3. La intervención arqueológica deberá ser sufragada por el promotor o propietario de la actuación en virtud de lo dispuesto en artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995.

4. La actividad arqueológica previa se realizará por un técnico arqueólogo competente, que llevará la dirección de dicha intervención, cuyas obligaciones durante el desarrollo de la actividad arqueológica serán las estipuladas en los artículos 26, 27 y 28 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y en el artículo 57 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
5. De conformidad con el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, el porcentaje para la conservación y restauración de hasta un 20% del presupuesto total de la actividad arqueológica, se podrá destinar, bien a la consolidación de los yacimientos o a la restauración de los materiales procedentes de la excavación, incluyendo su limpieza, singlado, almacenaje y transporte.
6. El inicio de la ejecución de la obra está condicionada a la resolución de finalización de la intervención arqueológica por parte de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía.
7. En el caso que se pueda compatibilizar la ejecución de obra con la intervención arqueológica, se podrá solicitar a la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía un levantamiento de cautela parcial. Para ello el arqueólogo deberá presentar en dicha administración un informe delimitando el área propuesta para el levantamiento de cautela, detallando los resultados de la intervención arqueológica en dicha zona. Este levantamiento de cautela parcial no exime de la resolución de la finalización de la intervención arqueológica.
8. Con arreglo a los artículos 32 a 34 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, el director de la actividad arqueológica, una vez finalizada esta, presentará a la Delegación Provincial de Cultura una memoria preliminar y otra final, entregando además una copia a la Administración Local.

Art. 4.5.5. Hallazgos casuales

Según establece el artículo 50 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos fortuitos de objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico que puedan producirse en el municipio. Los hallazgos habrán de notificarse de inmediato a la Delegación Provincial de Cultura, no pudiendo procederse a la remoción de los restos sin la autorización de la Consejería competente que podrá decretar, en su caso, la paralización de las obras. En caso de necesidad, y si el hallazgo se produce durante la ejecución de obras, la Alcaldía podrá ordenar la interrupción inmediata de las mismas, así como la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia.

Art. 4.5.6. Conservación del patrimonio arqueológico hallado

Los criterios y forma de conservación de los restos arqueológicos documentados en las diferentes clases de intervención arqueológica, se decidirán por la Administración competente en patrimonio histórico.

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA CAUTELAR**Art. 4.5.7 Grados de cautela para el patrimonio arqueológico subyacente**

La zonificación arqueológica del Plan implica la diferenciación de cuatro grados de cautela, según la riqueza arqueológica constatada o presumible del ámbito, y la asignación a cada grado de un tipo de intervención arqueológica preceptivo, que garantiza una cautela arqueológica acorde con la intensidad de la protección. Se han diferenciado los siguientes grados de cautela para los restos arqueológicos subyacentes:

- a) Grado 0 o máximo
- b) Grado 1 o intensivo
- c) Grado 2 o parcial
- d) Grado 3 o mínimo

Art. 4.5.8. Grado 0 o máximo

1. Supone la aplicación de un nivel absoluto de protección consecuencia de la mayor necesidad de investigación y documentación requerida por la alta riqueza arqueológica. El grado se aplica al ámbito adscrito al mismo en el plano 3.3.1. *Protección Arqueológica Cautelar. Patrimonio subyacente* coincidente con las fortificaciones y áreas de la ciudad de ocupación intensiva desde la ciudad hasta nuestros días.

2. El tipo de intervención arqueológica preceptivo es la excavación arqueológica extensiva, cuyo alcance permita la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos, relacionando el ámbito diacrónico (períodos de ocupación) con el sincrónico (funciones por cada período).

3. La superficie a excavar se restringe con respecto a las medianeras de las fincas colindantes por razones de seguridad, debiendo separarse el área de excavación 3 m. de los linderos medianeros de las parcelas, con la excepción del lindero de fachada. No obstante, dicho margen podrá reducirse o ampliarse partiendo de un estudio técnico que tenga en cuenta las características de cimentación, alzado y conservación de las medianeras. Cabe eliminar este margen de seguridad en las cimentaciones mediante pantallas una vez que se realicen éstas. Por lo tanto, la Administración competente podrá autorizar, con un control de movimientos de tierra, la ejecución de pantallas de cimentación previas a la excavación arqueológica.

4. La Administración competente establecerá la cota de afección en función de las necesidades de la investigación arqueológica por lo que, en el caso de que las necesidades de excavación previstas en el proyecto de obra no agotasen el registro arqueológico, se podrá requerir un sondeo estratigráfico hasta niveles sin incidencia humana.

Art. 4.5.9. Grado 1 o intensivo

1. En este grado se considera necesaria la documentación intensiva de las unidades estratigráficas estructurales o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos. El grado se aplica al ámbito adscrito al mismo en el plano 3.3.1. *Protección Arqueológica Cautelar. Patrimonio subyacente*, que se corresponde con las áreas de la ciudad intramuros coincidentes con las islas *Erytheia* y *Kotinoussa* y con la necrópolis púnica y romana.

2. El tipo de intervención arqueológica preceptivo se establece por fases:

a) Fase 1: Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos con el objetivo de evaluar la densidad arqueológica y el comportamiento diacrónico de la estratigrafía.

b) Fase 2: Si las necesidades de la obra lo requirieran se procedería al control de movimiento de tierras de los niveles estratigráficos de bajo interés documental (terreno alterado por la construcción más reciente). La cota de profundidad será propuesta por el técnico arqueólogo a la Delegación Provincial de Cultura o Administración competente, que se pronunciará al respecto fijando la profundidad máxima que puede alcanzar la extracción mecánica.

c) Fase 3: Excavación en extensión hasta la cota necesaria para la obra.

3. En el caso que el proyecto de obra plantee la ejecución de un muro pantalla, este se realizaría antes de la excavación en extensión con un control de movimientos de tierra.

4. La Administración competente podrá modificar el tipo de cautela según los resultados de cada fase.

Art. 4.5.10. Grado 2 o parcial

1. En este grado se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas estructurales o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos. El grado se aplica al ámbito adscrito al mismo en el plano 3.3.1. *Protección Arqueológica Cautelar. Patrimonio subyacente*, que se corresponde con el canal Bahía-Caleta.

2. El tipo de intervención arqueológica preceptivo se establece por fases y según las áreas diferenciadas dentro del canal Bahía-Caleta:

- a) Fase 1:
- En las parcelas o terrenos situados en los supuestos límites del antiguo canal, se realizarán sondeos arqueológicos para determinar vestigios de forma previa.
 - En las parcelas o terrenos situados en el interior del canal, se realizará un control de movimiento de tierra de los niveles estratigráficos de bajo interés documental (terreno alterado por la construcción más reciente). La cota de profundidad será propuesta por el técnico arqueólogo a la Delegación Provincial de Cultura o Administración competente, que se pronunciará al respecto fijando la profundidad máxima que puede alcanzar la extracción mecánica.

b) Fase 2: En el caso de que aparecieran elementos arqueológicos y una vez evaluados por la Administración competente, se procedería a su excavación arqueológica.

3. Si el proyecto de obra plantease la ejecución de un muro pantalla, este se realizaría antes de la excavación en extensión con un control de movimientos de tierra, cuyo margen de seguridad será el dispuesto en el artículo 4.5.8.

4. La Administración competente podrá modificar el tipo de cautela según los resultados de cada fase.

Art. 4.5.11. Grado 3 o mínimo

1. Se adscriben a este grado zonas de baja densidad arqueológica, lo que conlleva un considerable índice de incertidumbre sobre la localización de restos prehistóricos o hipotéticos, siendo de interés una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya al estudio de la evolución histórico-urbanística de la zona. El grado se aplica al ámbito adscrito al mismo en el plano 3.3.1. *Protección Arqueológica Cautelar. Patrimonio subyacente*, que se corresponde con el resto del término municipal no adscrito a grados de mayor cautela, con la excepción de los suelos ganados al mar.

2. Si el ámbito de protección arqueológica se encuentra en suelo no urbanizable, el tipo de intervención arqueológica preceptivo se establece por fases:

- a) Fase 1: Prospección superficial del espacio a intervenir.
- b) Fase 2: Control de movimientos de tierra.

3. Si el ámbito de prospección arqueológica se encuentra en suelo urbano, la intervención arqueológica preceptiva es el control de los movimientos de tierra, lo que supone una inspección visual y el control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo.

4. La Administración competente podrá modificar el tipo de cautela según los resultados de cada fase.

Art. 4.5.12. Cautelas arqueológicas para el viario

En el caso de obras de ejecución de infraestructuras viarias, la intervención arqueológica preceptiva será la propia del ámbito de protección arqueológica en que se encuentre el viario. Se exceptúan aquellas situaciones en que la extensión de la zona afectada por la ejecución del viario no permita la excavación arqueológica, en cuyo caso se realizará un control de movimientos de tierra.

Art. 4.5.13. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes.

1. Cualquier petición de licencia de obras sobre estructuras emergentes deberá incluir un informe arqueológico de tipo paramental, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre él, sean para una correcta actuación sobre el inmueble o para una

mejor documentación de este. El plano 3.3.2. Protección Arqueológica Cautelar. Patrimonio emergente identifica estas estructuras.

2. La intervención de análisis arqueológico de las estructuras emergentes será:

a) Del grado A o intensiva en los inmuebles de los grados 0 del subcatálogo de Edificaciones Protegidas. El estudio paramental será integral y analizará fases de construcción, tipos de paramentos empleados y elementos funcionales y artísticos ocultos a partir de un análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

b) Del grado B o parcial en los inmuebles del grado 1 del subcatálogo de Edificaciones Protegidas así como en las Torres- Miradores del Catálogo de Elementos. En estos inmuebles se realizarán las catas necesarias en los paramentos de fachadas y patio principal para estudiar su evolución artística (color, elementos decorativos, etc.) y describir la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, añadidos, etc.).

c) Del grado C o mínimo en los inmuebles del grado 2 del subcatálogo de Edificaciones Protegidas, en los que se realizarán catas en los paramentos de fachada y patio principal con el objeto de localizar elementos artísticos ocultos.

Art. 4.5.14. Modalidades de conservación.

Tras la intervención arqueológica, si hubieran aparecido vestigios, se ejecutará alguna de las siguientes medidas de conservación:

- a) Documentación y levantamiento de estructuras.
- b) Conservación bajo cubrimiento no visible.
- c) Conservación e integración visible mediante:
- Mantenimiento in situ.

- Traslado de elementos arqueológicos.

- Soterramiento.

Corresponde a la administración competente en materia de Patrimonio Histórico establecer las medidas y modalidades de conservación de los vestigios que hubieran aparecido.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE
LOS ÁMBITOS Y ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS

Art. 4.5.15. Apartados.

Se adscriben al Catálogo de Patrimonio Arqueológico los ámbitos, elementos y restos arqueológicos del municipio. El Catálogo de Patrimonio Arqueológico está organizado en los subcatálogos que a continuación se indican, que se identifican en el plano 3.2.3. *Catálogos de protección. Patrimonio arqueológico* con las siglas indicadas entre paréntesis:

- a) Elementos protegidos (EPQ).
- b) Ámbitos protegidos (CPQ).

Art. 4.5.16. Elementos arqueológicos

1. El Catálogo de Patrimonio Arqueológico adscribe los elementos arqueológicos, según su interés científico, histórico o monumental, a alguno de los siguientes grados:

- a) Grado 0: Monumental, en el que se incluyen los elementos arqueológicos compuestos por uno o varios complejos estructurales homogéneos, de muy alto valor científico y con gran potencialidad de puesta en valor y aplicaciones didácticas.
- b) Grado 1: Singular, en el que se insertan los elementos arqueológicos de alto nivel científico, que pertenecen a un complejo arqueológico superior que no se conserva o no se ha excavado.
- c) Grado 2: Interés Preferente, al que se adscriben elementos arqueológicos muy concretos cuyo contexto no ha sido aún excavado o que han sido trasladado de un yacimiento con diferentes complejos estructurales.

2. Las intervenciones en elementos arqueológicos se regirán por lo establecido en la normativa sectorial y por las pautas que en cada caso determine la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Art. 4.5.17. Ámbitos arqueológicos

1. El Catálogo de Patrimonio Arqueológico adscribe los ámbitos arqueológicos, según su interés científico, histórico o monumental, a alguno de los siguientes grados:

- a) Grado 0: Monumental, en el que se incluyen los ámbitos arqueológicos compuestos por uno o varios complejos estructurales homogéneos, de muy alto valor científico y con gran potencialidad de puesta en valor y aplicaciones didácticas.
- b) Grado 1: Singular, en el que se insertan los ámbitos arqueológicos de alto nivel científico, que pertenecen a un complejo arqueológico superior que no se conserva o no se ha excavado.
- c) Grado 2: Interés Preferente, al que se adscriben ámbitos arqueológicos muy concretos cuyo contexto no ha sido aún excavado o que han sido trasladado de un yacimiento con diferentes complejos estructurales.

2. Las intervenciones en ámbitos arqueológicos se regirán por lo establecido en la normativa sectorial y por las pautas que en cada caso determine la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

TÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 5.1.1. Categorías y Zonas de Protección

1. El Plan adscribe la totalidad del suelo no urbanizable a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes zonas de protección:
 - a) Parque Natural de la Bahía de Cádiz
 - b) Playas
 - c) Instalaciones especiales
3. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones a la edificación y al uso, o las transformaciones que sobre en este ámbito imponga el Plan no dan derecho a indemnización alguna siempre que no alteren el valor inicial del suelo.

Art. 5.1.2. Modificaciones del Parcelario

En suelo no urbanizable cabrán modificaciones del parcelario destinadas a la regularización de las fincas existentes, a la agregación de las mismas o por necesidades derivadas de la implantación de alguno de los usos admisibles.

Art. 5.1.3. Condiciones Generales del Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística

1. El tendido de redes de infraestructuras, y las intervenciones en las redes de transportes, deberán realizarse con criterios de protección del paisaje y medio natural, evitando la afección a los ecosistemas de mayor fragilidad, en especial a las zonas de dunas, marismas y zona de fangos intermareales.

2. En aquellas zonas donde existan formaciones dunares, los accesos a la playa deberán realizarse mediante plataformas de madera elevadas sobre el cordón de dunas de forma que se evite la degradación del mismo.

3. Son usos característicos de esta categoría de suelo los vinculados al medio natural y al sector primario.

4. Son usos compatibles el de transporte y comunicaciones y el de equipamiento, en su categoría de infraestructuras y servicios urbanos.

5. Se prohíben expresamente las siguientes actividades:

- a) Los vertidos de aguas no tratadas previamente
- b) Los vertidos de escombros, basuras o chatarra

- c) La extracción de arenas

- d) La realización de movimientos de tierras sin licencia

- e) La instalación de vallas y anuncios publicitarios; excepto las señalizaciones de carácter administrativo o institucional, las relacionadas con las actividades económicas privadas asociadas a las actividades o usos permitidos y las instalaciones de señales temporales relacionadas con eventos y acontecimientos deportivos o de otra índole.

- f) El relleno de zonas inundables

- g) La acampada libre

- h) Las modificaciones del drenaje natural o preexistente de las zonas inundables, marismas y salinas

- i) La tala de arbolado y la supresión de la vegetación natural existente

- j) La plantación de especies vegetales no autóctonas en la zona litoral.

Art. 5.1.4. Condiciones Particulares de la Zona de Protección del Parque Natural de la Bahía de Cádiz

1. Es de aplicación la división en zonas del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de la Bahía de Cádiz, así como las normas relativas a usos, actividades y, en su caso, edificación establecidas en el mismo y en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz.

2. La parcela que acoge la Estación Depuradora de Aguas Residuales se regirá con carácter complementario por lo establecido en el Título 3 de estas Normas para el uso de infraestructuras y servicios urbanos.

3. Las obras e instalaciones que conlleven excavaciones están supeditadas a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado.

4. El tráfico de vehículos o maquinaria precisa para la construcción, mantenimiento o funcionamiento de las obras e instalaciones admisibles, deberá minorar al máximo su incidencia ambiental, tanto en lo que respecta a reducción de emisiones gaseosas como a generación de ruidos, polvo o alteraciones de la superficie del terreno natural.

5. Los manchones calificados como Parque Periturbano se regirán complementariamente por las condiciones señaladas en la ficha correspondiente del Fichero de Acciones Puntuales.

6. Las construcciones y obras civiles que puedan autorizarse en esta categoría cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Evitarán la utilización visible de cemento y materiales plásticos.
- b) Emplearán materiales y soluciones constructivas derivados de la tradición constructiva local, no autorizándose el uso de materiales no meteorizables o de alta capacidad reflectante.
- c) No se permitirán edificaciones sin acabar o construidas con técnicas o materiales provisionales.
- d) Las instalaciones auxiliares deben quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.
- e) Los vertidos deberán tratarse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.
- f) Los cerramientos no deberán obstruir la cuenca visual ni el libre tránsito de la fauna silvestre.

Art. 5.1.6. Condiciones Particulares de la Zona de Protección de Instalaciones Especiales

- e) Comercio pequeño, como quioscos destinados a la expedición de chucherías, bebidas o helados.
5. Las construcciones destinadas a albergar usos admisibles cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Estar construidas preferentemente con materiales ligeros como madera, tela o fibras naturales y adecuarse estéticamente al entorno.
 - b) No ocupar una superficie superior a 150 m², ni tener una altura mayor de una planta o 3,50 m. a alero.
 - c) Distar más de 250 m. de otra construcción.
 - d) En el caso de la hostelería contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuos y disponer de aseos públicos.
 - e) Limpiar la zona en un radio de 100 m en torno a la construcción una vez se desmante esta o concluya el período que indique la licencia de actividad.
 6. La ejecución de construcciones en estas zonas, requiere la previa redacción de un proyecto de obras que contemple el conjunto de las actuaciones a realizar.

g) La rehabilitación de edificaciones no podrá suponer la modificación o eliminación de los elementos originarios.

h) Para la construcción de nuevas edificaciones en parcelas donde ya existen restos de construcciones deberá demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o proponer una ubicación alternativa más adecuada.

i) Las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación no podrán suponer aumento de la misma, excepto en casos justificados, ni alteración de las características externas.

Art. 5.1.5. Condiciones particulares de la zona de Protección de Playas

1. La zona de playas se subdivide en tres subzonas:
 - a) Subzona de playa
 - b) Subzona de dunas
 - c) Subzona de servicios permanentes.
2. La subzona de playa se regula por las condiciones establecidas para este uso en el Título 3.
3. En la subzona de dunas sólo se admiten las actividades vinculadas a la conservación y regeneración del cordón dunar, que deberá mantenerse preservado del tránsito. Su delimitación en plano es meramente orientativa debido al carácter móvil del propio cordón dunar.
4. Las subzonas de servicios permanentes tienen en plano una localización orientativa y deberá ser regulada por el Plan municipal de playas. En las subzonas de servicios permanentes se admiten los siguientes usos:
 - a) Estacionamiento al aire libre.
 - b) Dotacional, en sus categorías de sanitario, asistencial y cultural.
 - c) Administración pública, vinculada al socorrismo y protección ciudadana.
 - d) Terciario recreativo, en su categoría de hostelería.

1. Se adscriben a esta zona los suelos ocupados por usos distintos a los propios del suelo no urbanizable de especial protección que el Plan mantiene o establece.

Pertenece a esta subzona las siguientes instalaciones:

- a) Complejo de Torregorda
- b) Balnearios de Cortadura y Santibáñez
- c) Ventorrillo del Chato
2. La parcela de las instalaciones militares de Torregorda se registrará por lo establecido para el uso de servicios de defensa.
3. La parcela de los balnearios de Cortadura y Santibáñez se registrará por las siguientes condiciones:
 - a) Usos compatibles:
 - Estacionamiento al aire libre.
 - Dotacional, en sus categorías de sanitario, asistencial y cultural.
 - Administración pública, vinculada al socorrismo y protección ciudadana.
 - Terciario recreativo, en su categoría de hostelería.
 - b) Condiciones de edificación:
 - Superficie edificable máxima: 500 m².
 - Altura máxima: 1 planta y 4 metros de altura a alero.
 - No se dispondrán cuerpos de edificación paralelos a la línea de costa cuya longitud supere 25 metros.

4. La parcela del Ventorrillo del Chato se registrará por las condiciones establecidas en estas Normas para el uso de terciario recreativo y por las condiciones del Catálogo a que pertenece.

TÍTULO 6. RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 6.1.1. Delimitación

- Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio establecida por el Plan General.
- El plano de ordenación 1.1. Clasificación del Suelo, asigna una clase y categoría de suelo a los sistemas generales, salvo a aquellos que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular, y el Plan opta por mantenerlos excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.
Los sistemas generales se adscriben a un uso en el plano de ordenación 1.2. Usos Globales y Sistemas Generales, pormenorizándose para el suelo urbano y el Sistema General de la Zona Franca Fiscal, en el plano de ordenación 3.1. Clasificación y Regulación del Suelo Urbano.
- El Fichero de Ámbitos de Gestión y Ejecución adscribe los sistemas generales, cuando es precisa su obtención, a una clase y categoría de suelo, y, en su caso, a un área de reparto y unidad de ejecución, fijando así mismo el sistema de actuación.

Art. 6.1.2. Titularidad

- Los terrenos que el Plan considera como sistemas generales son ya suelos de dominio público o se adscribirán al mismo en ejecución del Plan.
- Los terrenos destinados a sistemas generales se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:
 - Obtenidos, como resultado de cesiones anticipadas o derivadas de planeamiento ya ejecutado.

- Pendientes de obtención, adscritos a las diferentes clases de suelo.

- Los terrenos de sistemas generales obtenidos cuyo uso sea coincidente con el asignado en el Plan, se mantendrán en el dominio del Organismo de la Administración o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transferirse al Ayuntamiento.

- Los terrenos de sistemas generales obtenidos cuyo uso no coincida con el asignado en el Plan, deberán adscribirse al mismo, siendo de inmediata ocupación para la implantación del uso previsto.

- Los suelos de sistemas generales pendientes de obtención, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, deberán transmitirse a la Administración o ente beneficiario mediante el mecanismo de obtención previsto en el Plan o en la legislación urbanística.

- La adscripción de un suelo a sistema general conlleva la declaración de utilidad pública o interés social de los usos a que se destina.

- Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 6.1.3. Programación y Ejecución de los Sistemas Generales

- La ejecución de los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General, y exigirá la coordinación de actuaciones e inversiones públicas y privadas con arreglo a las previsiones que establece el Programa de Actuación.

- La ejecución de los sistemas generales se hará por la Administración Pública y por los particulares, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Plan General, o en el planeamiento que lo desarrolle.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE ZONA DE LA ZONA FRANCA FISCAL

Art. 6.2.1. Ordenación pormenorizada

- El recinto de la Zona Franca Fiscal se excluye de la clasificación del suelo en virtud de su inclusión en el dominio público marítimo terrestre, y su condición de sistema general de carácter singular e interés metropolitano.

- El Plan pormenoriza la ordenación de dicho sistema general, en virtud de la diversidad de usos que acoge, estableciendo la ordenación detallada. Para mejor comprensión, por economía de medios, y por su relación con la ordenación detallada del suelo urbano, el Plan la representa gráficamente en el propio Plano de Ordenación Pormenorizada Detallada 3.1. Clasificación y Regulación del Suelo Urbano, sin perjuicio de su exclusión de la clasificación del suelo, reflejada en el Plano de Ordenación Estructural 1.1. Clasificación del Suelo, ni de su calificación como sistema general, reflejada en el Plano de Ordenación Estructural 1.2. Usos Globales y Sistemas Generales.

- Los suelos que la ordenación detallada adscribe a usos pormenorizados diferentes del industrial, se regulan por la normativa de dichos usos.

- Los suelos que la ordenación detallada adscribe al uso pormenorizado industrial, se regulan mediante las ordenanzas de actividades económicas para la Zona Franca, la cual contempla seis grados correspondiendo el grado 1 a la ordenanza de zona de la Zona Franca Fiscal, que regula el régimen de dicho sistema general y los grados 2 al 6 a la ordenanza de zona de la Zona Franca Industrial, que regula dicha zona del suelo urbano.

Art. 6.2.2. Ámbito y características

- Pertenece a esta ordenanza las zonas a ella adscritas en el plano 3.1. de Clasificación y Regulación del Suelo Urbano. Pertenece al ámbito los suelos de la Zona Franca Fiscal.

- La morfología dominante es la manzana regular ocupada por tipologías de edificación entre medianerías o aislada, ocupadas por actividades económicas susceptibles de desarrollarse en altura en edificios de uso compartido.

- El uso cualificado es el de actividades económicas, en su clase de industria en general.

Art. 6.2.3. Modificaciones del parcelario en grado 1

1. El ámbito de la Zona Franca Fiscal constituye una única parcela de dominio público, cuya utilización se realiza mediante régimen de concesión y cuya modificación está sujeta a las condiciones establecidas por su legislación específica.
2. A efectos de definir el contenido urbanístico de la propiedad se entiende por parcela vinculada la porción del suelo sobre la que se consolida la edificación y que sirve como elemento de referencia para la aplicación de los parámetros urbanísticos. La condición de parcela mínima vinculada no es aplicable cuando el uso que se implante sea dotacional o infraestructuras y servicios urbanos.

3. La parcela mínima vinculada cumplirá las siguientes condiciones:
- Superficie: 1.000 m²

• Frente mínimo: 15 metros

• Fondo mínimo: 40 metros

• Forma: Círculo inscrito diámetro >15 metros

Art. 6.2.4. Condiciones tipológicas para el grado 1

1. El plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano establece el área de movimiento donde han de situarse las edificaciones.
2. La cota de nivelación no podrá situarse a una altura superior a 1,50 m. sobre la rasante de la calle a que dé frente la parcela, realizando la medición en el punto medio de la línea de fachada.
3. La superficie edificable de la parcela vinculada es el resultado de multiplicar su superficie por el número de plantas permitido y por el coeficiente 0,90.
4. El volumen edificado se situará dentro del sólido capaz definido por el área de movimiento y la altura máxima admisible.
5. El espacio libre de parcela definido por el área de movimiento, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No podrá utilizarse para el almacenaje de productos, exceptuando los depósitos de combustible destinados al uso de la industria, que deberán ocultarse de la vista mediante pantallas de arbolado, ajardinamiento o otros medios similares.

6. La altura máxima se regirá por el siguiente cuadro, según el número de plantas permitidas.

Número de plantas	Altura máxima en m
1 ó 2	15,00
3	18,50
4	22,00
5	25,50
6	29,00
7	32,50
8	36,00

7. La altura se medirá desde la cota de nivelación de la planta baja a cornisa, salvo cuando sea condición obligada por el proceso productivo. En este caso podrá alcanzarse mayor altura, sin rebasar la superficie edificable asignada en el Plan y previa la realización de un estudio de su impacto sobre el paisaje e imagen urbana que analice las distintas posibilidades de implantación del edificio, valore el efecto de las mismas en el perfil de la ciudad (en el entorno inmediato y en las distintas perspectivas desde las que pueda contemplarse el edificio) y que justifique la idoneidad de la solución adoptada. Este estudio de impacto se someterá a trámite de participación pública durante un período de 15 días.

8. La altura libre mínima de pisos se establece en:

- 4,50 metros en uso industrial o de almacenaje.

• 3,50 metros en los restantes usos.

Art. 6.2.5. Modificación de las condiciones tipológicas grado 1

Las condiciones tipológicas establecidas para las parcelas pertenecientes a este grado podrán modificarse mediante Estudios de Detalle sujetos a las siguientes condiciones:

- a) No podrán incrementar la superficie edificable asignada en el Plan.
- b) Cuando se proyecten en la misma parcela edificios aislados que tengan planos de fachada solapados o enfrentados en una longitud superior a 2,00 metros, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, guardarán una distancia entre sus planos de fachada igual o superior a H/3

con mínimo de 4 m. Como valor de H se tomará la altura de coronación del más alto de los edificios, medida desde la cota de nivelación.

- c) Se admite la continuidad de las plantas bajas.
- d) La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- Trátarse de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

• Cuando la edificación colindante sea medianera, y no sea previsible su sustitución a lo largo del periodo de vigencia del Plan.

Art. 6.2.6. Edificios de uso compartido

1. En el grado 1 se admite la construcción de edificios de industria nido destinados a actividades productivas, compartimentados en locales.
2. La superficie útil mínima de dichos locales se establece en 50 m².
3. Los edificios de uso compartido deberán resolver de forma conjunta para todos los locales que alberguen la dotación de servicios sanitarios, aparcamiento y espacios de carga y descarga.

Art. 6.2.7. Seguridad frente a incendios.

1. Las construcciones entre medianerías resolverán en si mismas sus condiciones de seguridad frente al fuego. No podrán suponer riesgos para las fincas colindantes, por lo que la licencia de actividad sólo podrá otorgarse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes del que se deduzca que la actividad a implantar, el proceso productivo y la solución de diseño y construcción del edificio, no suponen incremento del riesgo para los edificios vecinos.
2. En construcciones adosadas a un lindero y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda de retanqueo un paso, pavimentado y libre de obstáculos, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho paso deberá conectar directamente con la vía pública, y cumplirá las condiciones de acceso y utilización bajo

rasante que se describen en el apartado siguiente. Este registro de seguridad podrá mancomunarse entre propietarios de parcelas colindantes. En este caso, y a efectos de medición de retanqueos, se tomará el eje del paso de bomberos como linderero.

3. En construcciones aisladas, la edificación deberá mantener en su perímetro una banda pavimentada, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho espacio deberá estar en contacto con la vía pública por medio de una embocadura de ancho no inferior a 3,50 m., que deberá ser de fácil apertura, en caso de contar con elementos de cierre. Las escaleras de incendio y salidas de emergencia podrán recaer sobre esta banda de registro para incendios, que no debe forzosamente circundar la totalidad del edificio, si su posición y diseño garantiza suficientemente la accesibilidad y maniobra de los vehículos de extinción. Si las plantas bajo rasante ocupan el espacio de la banda de registro, su estructura y forjados deberán calcularse de forma que resistan las cargas derivadas de los vehículos de emergencia, tanto en reposo como en movimiento.

Art. 6.2.8. Usos compatibles en grado 1

1. El uso cualificado es el de actividades económicas, en su clase industrial, categoría de industria en general.
2. Son usos alternativos:
 - a) El industrial, en sus categorías de industria de servicios y almacenaje.
 - b) Los servicios terciarios, en su categoría de oficinas.
3. Son usos compatibles:
 - a) El dotacional en cualquier situación.
 - b) Las infraestructuras y servicios urbanos, tanto si se desarrollan en edificio de uso exclusivo como de uso compartido, con la excepción del uso de gasolineras y estaciones de servicio que es solo admisible en situación de edificio exclusivo.
 - c) El industrial, en su categoría de industria de servicios, en edificios de uso compartido.
 - d) Los servicios terciarios, en sus categorías de oficinas y

terciario recreativo – hostelería, en sus tipos I, II y III en edificios de uso compartido.

4. Es uso autorizable el terciario recreativo, en sus tipos IV, V y VI en edificio de uso exclusivo.
 5. Es uso prohibido el residencial.
- La calificación de espacios libres y zonas verdes en el ámbito de la Zona Franca Fiscal se considera como no vinculante, habida cuenta de que el carácter de parcela única del ámbito no permite la adscripción de partes del mismo a usos pormenorizados distintos al cualificado. No obstante, la variación en la ubicación o forma de los suelos adscritos con carácter indicativo al uso de espacios libres y zonas verdes deberá respetar la superficie total y características funcionales establecidas en el Plan.

Art. 6.2.9. Uso complementario de garaje-aparcamiento

1. El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de sustitución, nueva planta y reestructuración.
2. En grado 1 la dotación de garaje-aparcamiento podrá resolverse en la parcela vinculada o en el conjunto del Recinto Fiscal

Art. 6.2.10. Punto Limpio.

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 3.8.2, deberá disponerse de la siguiente dotación de puntos limpios para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, así como de islas ecológicas o contenedores de residuos aptos para recogida selectiva:

- Grado 1: 1 punto limpio y 4 islas ecológicas

TÍTULO 7.
RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Art. 7.1.1. Regulación del Suelo Urbano

1. El Plan General divide el suelo urbano, atendiendo a su situación diferencial en cuanto a ordenación, gestión o ejecución, en los siguientes tipos de áreas:
- a) A efectos de ordenación estructural en zonas, para las que se define uso, edificabilidad y densidad global. Se establecen las siguientes zonas, delimitadas en el plano de ordenación 1.3. *Zonas del suelo urbano*:

ZONAS	USO GLOBAL	DENSIDAD	EDIFIC.
CASCO HISTÓRICO	Residencial	76,99	1,94
AVENIDA	Residencial	96,35	1,51
BAHÍA BLANCA	Residencial	89,71	1,75
JUAN CARLOS I	Residencial	141,05	1,49
ASTILLEROS	Residencial	70,70	3,83
LA PAZ	Residencial	78,00	0,86
LA LAGUNA	Residencial	56,90	1,05
LORETO	Residencial	124,93	1,49
PUNTALES	Residencial	51,49	0,66
ZONA INDUSTRIAL	Act. Económicas	-	1,01
FABRICA DE TABACO	Act. Económicas	-	1,84
PARQUE EMPRESARIAL	Act. Económicas	-	1,48
ESTACIÓN	Act. Económicas	-	0,61
NUOVO RESIDENCIAL	Residencial	86,81	1,12

- b) A efectos de ordenación pormenorizada:
- Áreas de planeamiento de desarrollo, en las que se remite a un instrumento ulterior de planeamiento la ordenación pormenorizada que particulariza los objetivos que el Plan le fija.

- Áreas de planeamiento incorporado, en las que se asume, con alteraciones parciales en su caso, la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento vigentes anteriores a la presente Revisión-Adaptación.
 - Áreas de reforma interior, cuya urbanización precisa de de renovación, mejora o rehabilitación que ha de ser abordada mediante actuaciones integradas de acuerdo con el artículo 45.2 B) a) 2) de la LOUA.
 - Áreas de incremento de aprovechamiento, que requieren para su ejecución del incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, de acuerdo con el artículo 45.2 B) b) de la LOUA.
 - Ordenanzas de zona en suelo urbano consolidado.
- c) A efectos de gestión:
- Áreas de reparto, para la equidistribución de cargas y beneficios en suelo urbano no consolidado.
 - Unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado mediante las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento.
- d) A efectos de ejecución:
- Acciones puntuales, mediante las que se establecen las determinaciones de programación y ejecución de las dotaciones y vivienda sujeta a algún tipo de protección.
 - Acciones de urbanización, mediante las que se establecen las determinaciones de programación y ejecución de las actuaciones sobre el espacio público que no comportan edificación.
2. Las determinaciones para cada una de estas divisiones se establecen en estas NN.UU y en los sistemas de ficheros individualizados anexos. Las fichas individualizadas diferencian, cuando es necesario, las determinaciones de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada preceptiva y de ordenación pormenorizada potestativa, indicando, en los dos últimos casos, su grado de vinculación.

- Art. 7.1.2. Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano
1. El Plan General regula el suelo urbano en sus dos categorías:
- a) Estableciendo el uso pormenorizado de las parcelas.
- b) Fijando la tipología de los edificios y la intensidad de utilización del soporte parcelario.
2. El Plan General establece el uso pormenorizado de las parcelas utilizando uno de los siguientes mecanismos:
- a) Directamente, mediante la calificación del suelo.
- b) Indirectamente, mediante las normas y ordenanzas que rigen la pormenorización de usos en el espacio.
3. El Plan General establece la tipología edificatoria, el uso y la intensidad de utilización de los terrenos mediante dos procedimientos:
- a) En suelo urbano consolidado adscribiendo el suelo a una ordenanza de zona, a un Catálogo y grado de protección o, de forma directa, mediante la calificación del suelo y, en su caso, la delimitación de una acción puntual que establece las condiciones tipológicas y de intensidad de utilización.
- b) En suelo urbano no consolidado ordenando de forma directa cada una de las áreas de reforma interior o de incremento de aprovechamiento.
4. El suelo urbano consolidado se divide en las siguientes ordenanzas de zona:
- a) Casco Histórico
- b) Ensanche Moderno
- c) Ciudad Jardín
- d) Zona Franca Industrial.
5. La unidad empleada para asignación de ordenanzas es la parcela, por lo que las zonas de ordenanza se construyen como suma de parcelas. Las zonas de ordenanza se configuran pues de forma discontinua, aunque la adición de parcelas contiguas llegue a formalizar un ámbito continuo.

6. La regulación zonal de la edificación y usos del suelo se completa con:
- La ordenanza de ejes comerciales
 - La regulación de protección de ámbitos catalogados.

Art. 7.1.3. Áreas de Planeamiento de Desarrollo

- La delimitación o señalamiento de las áreas de planeamiento urbanístico de desarrollo figura en el plano 2.11. de Ámbitos de Planeamiento, en que se identifican con el código PD. Las determinaciones que el Plan General contempla para los ámbitos en que es obligado planeamiento de desarrollo se recogen en el Anexo 1: *Fichero de Planeamiento de Desarrollo* de estas NN.UU.

- Se contempla el siguiente planeamiento de desarrollo:

- Plan Especial del Puerto de Cádiz
 - Plan Especial de Fortificaciones
 - Plan Especial del Entorno de Puertas de Tierra
3. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo tienen el alcance que a continuación se señala:
- Objetivos:** Explican los criterios, objetivos y estrategias del PGOU para el ámbito, que son marco de referencia para los objetivos detallados resultantes del planeamiento de menor escala.
 - Recomendaciones para la ordenación:** Definen, de forma indicativa, la inserción del ámbito en el modelo y estructura general de la ciudad.
 - Condiciones de ordenación:** Los elementos descritos como vinculantes en la ficha de condiciones particulares, son determinación del PGOU de obligado cumplimiento.

- Initiativa y prioridad del planeamiento: Si la iniciativa está encomendada a un organismo público, podrá ser asumida por otro organismo o administración previo acuerdo entre partes. La prioridad de planeamiento podrá ser alterada si las condiciones del proceso de desarrollo urbano así lo aconsejan.

- Régimen del suelo: Es determinación vinculante. No podrá reducirse la superficie de sistemas generales asignada en el Plan General, pudiendo realizarse ajustes menores en su delimitación, dentro de los límites previstos en este Título.

- Edificabilidad bruta: Es determinación vinculante.

- Régimen de usos: Es determinación vinculante.

Art. 7.1.4. Áreas de Planeamiento Incorporado

La delimitación o señalamiento de las áreas de planeamiento incorporado figura en el plano 2.11. de Ámbitos de Planeamiento. Esta Revisión-Adaptación incorpora el siguiente planeamiento antecedente:

- Modificación puntual del PGOU en la Estación de RENFE, aprobado definitivamente el 30/07/2008 (BOP 25/08/2009), en particular el contenido del Estudio de Detalle que lo desarrolla en el ámbito de la parcela lucrativa. (Aprobado definitivamente el 9 de abril de 2010). Las determinaciones de la Modificación Puntual de la Estación de RENFE se incorporan sin perjuicio del mantenimiento del Edificio de la Aduana.
- Modificación del PGOU en el Campo de las Balas, aprobada definitivamente el 01/08/2008 (BOJA 18/12/2008).
- Modificación del PGOU en Valcárcel, aprobada definitivamente el 06/02/2009 (BOP 28/04/2009).
- Modificación del PGOU en la UE-EX-21 "Bodegas Abarzuza", aprobado definitivamente el 3/12/2004.

Art. 7.1.5. Áreas de Reforma Interior

- Las áreas de reforma interior se delimitan en el plano 2.11. de Ámbitos de planeamiento, identificándolas con el código ARI, y sus determinaciones se incorporan de forma individualizada en el Anexo 2: *Fichero de Áreas de Reforma Interior* de estas NN.UU.

- El alcance de las determinaciones del Fichero de Áreas de Reforma Interior es el siguiente:

- A tenor del contenido del artículo 10.1.A) a) y b) de la LOUA, son determinaciones de la ordenación estructural la clasificación de suelo y la edificabilidad mínima destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

- A tenor de lo establecido en el artículo 10. 2. A) de la LOUA, son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- Los objetivos del Plan General para el área.
- El uso global
- La edificabilidad global máxima
- La densidad global máxima
- La delimitación de áreas de reparto
- El aprovechamiento medio
- Las directrices para la formulación de planeamiento de desarrollo, caso de que sea necesario alterar sustancialmente la ordenación propuesta.

- A tenor de lo dispuesto en el artículo 10. 2. B) de la LOUA, son determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa:

- La pormenorización por usos del suelo y la superficie edificable adscrita a dotaciones públicas, con la definición empleada en el artículo 17.1.2ª de la LOUA.
- La pormenorización por usos de la edificabilidad lucrativa.
- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación, incluido el inicio y conclusión de la vivienda protegida.
- Las directrices para la redacción de estudios de detalle.
- Las directrices sobre aspectos de detalle de la ordenación.

Art. 7.1.6. Alteración de las determinaciones de las fichas de Áreas de Reforma Interior

1. El grado de detalle de las determinaciones del Plan permite el inicio de la gestión urbanística, sin la previa redacción de planeamiento de desarrollo.
2. La alteración de las determinaciones de la ordenación estructural y/o de la ordenación pormenorizada preceptiva, precisa de la modificación de Plan General.
3. La alteración sustancial de las determinaciones de la ordenación detallada relativas a la calificación del suelo, disposición de las parcelas destinadas a equipamientos o espacios libres, o cambios de trazado de la red viaria, requiere la aprobación previa de un Plan Parcial o Especial. No se considerará alteración sustancial el ajuste de límites de las parcelas de equipamiento o espacios libres, ni el cambio del uso a que se adscriben dentro de los mecanismos de transformación contemplados en el Título 3, siempre que ello no conlleve reducción de la superficie de los suelos de cesión, ni comporte incremento de la superficie edificable.
4. Mediante un Estudio de Detalle podrán alterarse las determinaciones del Plan relativas a disposición del volumen y forma de los edificios, posición de las edificaciones o cambios menores de las alineaciones.

5. Las fichas de áreas de reforma interior incluyen como determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva aspectos que, no perteneciendo en rigor a este nivel de determinaciones, son necesarios para calcular determinaciones preceptivas. En este tipo de datos se encuadran la superficie bruta, la superficie de los suelos adscritos a dotaciones públicas, la superficie de suelo lucrativo, la superficie construida existente, la edificabilidad lucrativa total sobre rasante, la edificabilidad residencial total y la edificabilidad residencial protegida. Sin perjuicio de su inclusión en el apartado de determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva, se admite el ajuste de los límites del área de reforma interior en $\pm 5\%$ de la superficie bruta asignada en la ficha, siempre que dicha alteración responda a una mayor adaptación al soporte físico o redunde en beneficio de la ordenación. Del ajuste de los límites del área de reforma interior podrán derivarse alteraciones en las superficies de suelo lucrativo, superficie construida existente, edificabilidad lucrativa total, edificabilidad residencial total y edificabilidad residencial protegida. El ajuste de límites del área de reforma interior no podrá redundar en:

- Disminución de la superficie de suelo adscrita a dotaciones públicas.
- Incremento del coeficiente de edificabilidad global máxima.
- Incremento de la densidad global máxima.
- Reducción de la edificabilidad mínima para VPO.
- Alteración del aprovechamiento medio en uas/m².

Art. 7.1.7. Áreas de Incremento de Aprovechamiento

1. Las áreas de incremento de aprovechamiento se delimitan en el plano 2.11. de Ámbitos de planeamiento, identificándolas con el código A/A y sus determinaciones se incorporan de forma individualizada en el Anexo 3: *Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento* de estas NN.UU.
2. El alcance de las determinaciones del Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento es el mismo indicado en el artículo 7.1.5. para las Áreas de Reforma Interior.

3. La alteración de las determinaciones de las fichas de áreas de incremento de aprovechamiento está sujeta al régimen establecido en el artículo 7.1.6.

Art. 7.1.8. Áreas de Reparto

1. El Plan adscribe el suelo urbano no consolidado a áreas de reparto, cuyos ámbitos se representan en el plano de ordenación 2.12. de Ámbitos de Gestión y Ejecución, identificándolas con el código AR y sus determinaciones se incorporan de forma individualizada en el Anexo 4: *Fichero de Áreas de Reparto* de estas NN.UU.

2. Para cada área de reparto se establece un aprovechamiento medio, referido al uso y tipología característicos del área.

3. Asimismo, para cada área de reparto se establecen coeficientes de homogeneización de uso, tipología y localización.

4. El fichero de áreas de reparto contiene los siguientes datos:

- a) Ubicación y delimitación del área de reparto.

- b) Datos básicos, en los que se incluye:

- La clasificación del suelo.
- El uso característico.
- La superficie bruta del área.
- El suelo dotacional existente, entendiéndose por tal el suelo de dominio público excluido del cómputo del aprovechamiento por haber sido ya obtenido.
- El suelo computable a efectos de cálculo del aprovechamiento.
- El aprovechamiento objetivo.
- El coeficiente de zona.
- El aprovechamiento medio.

- c) Ámbitos de gestión y aprovechamiento de los mismos, enumerando las unidades de ejecución comprendidas en el área de reparto, los coeficientes de localización de las mismas, su superficie bruta, la superficie de suelo dotacional y parcelado y el aprovechamiento objetivo.

- d) Los coeficientes de cada uno de los usos pormenorizados.

5. Los datos de superficie bruta y superficie parcelada de la ficha podrán variar en función de ajustes en los límites de las áreas de reforma interior o áreas de incremento de aprovechamiento a las que estén vinculadas.

Art. 7.1.9. Unidades de Ejecución

1. El Plan General delimita en suelo urbano no consolidado unidades de ejecución que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

2. Las unidades de ejecución se representan en el plano 2.12. de Ámbitos de Gestión y Ejecución, identificándolas con el código UE y las determinaciones correspondientes se incorporan de forma individualizada en el Anexo 5: *Fichero de Unidades de Ejecución* de estas NN.UU.

3. El Ayuntamiento podrá delimitar nuevas unidades de ejecución, o alterar la delimitación contemplada en el Plan General, mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. El fichero de unidades de ejecución contiene los siguientes datos:
- a) Descripción del estado actual, con indicación de la superficie bruta, la superficie de suelo parcelado público, la superficie de suelo parcelado privado, la superficie de suelo destinado a equipamiento público y la superficie destinada en la actualidad a viales y espacios libres.
 - b) La descripción de la ordenación, señalando el suelo lucrativo total, la superficie edificable total sobre y bajo rasante, la edificabilidad lucrativa total y la parte de la misma que corresponde a construcciones a mantener o de nueva planta.
 - c) La adscripción de suelo y superficie edificable a los distintos usos pormenorizados dotacionales.
 - d) El desglose por usos pormenorizados de los suelos de cesión obligatoria y gratuita.
 - e) La superficie de suelo y edificabilidad adscrita al uso principal de las distintas parcelas, así como la superficie edificable adscrita en cada parcela a usos complementarios sobre o bajo rasante, con indicación de la planta en que deben ubicarse.
 - f) La capacidad residencial, distinguiendo la vivienda libre y la protegida
 - g) El sistema de actuación y el área de reparto a que pertenece la unidad de ejecución.
 - h) Las condiciones de programación, indicando cuatrienio y anualidad de ejecución.
 - i) Los objetivos perseguidos por el Plan para la unidad de ejecución
 - j) Las determinaciones de ordenación, diferenciando las vinculantes de las no vinculantes.
5. El alcance de las determinaciones del fichero de unidades de ejecución es el siguiente:
- a) La superficie bruta podrá variar en $\pm 5\%$ como consecuencia de un mayor ajuste de los límites de la unidad al soporte físico, o cuando así convenga en beneficio de la gestión urbanística. Los datos de estado actual podrán variar si la medición en terreno de los mismos difiere respecto de la medición del Plan sobre cartografía digital.
 - b) Los datos relativos a ordenación, dotaciones y cesiones podrán variar como consecuencia de ajustes en el área de reforma interior o en el área de incremento de aprovechamiento con que esté vinculada la unidad de ejecución.
 - c) Los datos relativos a aprovechamiento podrán variar como resultado de modificaciones introducidas en el área de reparto a que pertenezca la unidad de ejecución.
 - d) El número de viviendas no es condición vinculante.
6. La iniciativa para la redacción de planeamiento corresponderá a los particulares, salvo que la ficha especifique otra opción. La Administración podrá actuar con carácter subsidiario si los particulares incumplen injustificadamente los plazos de desarrollo de la unidad. Se entenderá incumplido el plazo si no se han iniciado actuaciones transcurridos más de dieciocho meses del plazo previsto en la ficha particular.
7. En las unidades de ejecución heredadas de planeamiento de desarrollo del PGOU de 1995, se consideran vigentes con carácter complementario aquellas determinaciones del planeamiento de desarrollo que no se opongan al contenido de la ficha de la unidad de ejecución o sean contrarios al contenido de los Títulos 1, 2, 3, 4 y 6 de las NN.UU.
- Art. 7.1.10. Consolidación de las Cesiones de Aprovechamiento**
- Las cesiones de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento se concretarán de la forma siguiente:
- a) En la unidad de ejecución o área de reparto de que procedan, cuando la cuantía de la cesión lo permita.
 - b) En suelo o superficie construida, perteneciente o no a la misma área de reparto, por permuta de aprovechamientos.
 - c) En remuneración económica, cuando la cuantía de la cesión no permita su concreción en suelo o superficie construida, o se estime conveniente para la mejor gestión urbanística.
- Art. 7.1.11. Áreas de Tanteo y Retracto**
- A los efectos de garantizar el cumplimiento del modelo territorial, del cumplimiento de la función social de la propiedad y de la programación del Plan se establecen las siguientes áreas de tanteo y retracts:
- a) Solares y edificios ruinosos de la ordenanza de zona Casco Histórico, que incluye los solares existentes carentes de licencia de obra a la aprobación del Plan General y los solares que puedan surgir a lo largo de su período de vigencia por ruina o colapso del edificio.
 - b) Edificios pertenecientes a los grados 0, 1 y 2 del Catálogo de edificios de Arquitectura Residencial.
 - c) Parcelas de equipamiento privados, en que el ejercicio de los derechos de tanteo o retracts afecta a la transmisión de la propiedad de la parcela, y a la transformación de usos, independientemente de que el cambio de uso suponga la implantación de nuevas dotaciones privadas o de otros usos lucrativos.
 - d) Áreas de rehabilitación integrada, cuya delimitación a lo largo del proceso de ejecución del Plan lleva aparejada su consideración como áreas de tanteo y retracts.
 - e) Todas las viviendas protegidas que se solicite transformar en viviendas libres.

Art. 7.1.12. Normalización de Fincas

Sin perjuicio de que puedan delimitarse ulteriores ámbitos de normalización de fincas durante el período de vigencia del Plan, el Plano de Ordenación Detallada 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano, delimita aquellas fincas donde se exigirá, como afección, que previamente a la solicitud de licencia se proceda a la normalización de los linderos de las fincas afectadas mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística al respecto.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE ZONA DEL CASCO HISTÓRICO

Art. 7.2.1. Ámbito y Características

1. El plano 3.1 Calificación y Regulación del Suelo Urbano determina las parcelas pertenecientes a esta ordenanza, cuyo ámbito coincide en líneas generales con la trama histórica de la ciudad, detraída la edificación catalogada en cualquiera de sus grados y las áreas renovadas.
2. La morfología de la zona corresponde mayoritariamente a manzana cerrada, con edificación en línea continua sobre la alineación de calle. La tipología dominante es la de construcción entre medianerías colmatando la parcela.
3. El uso cualificado de la ordenanza es el residencial, en su categoría de vivienda colectiva.

Art. 7.2.2. Obras Admitidas

1. Se admiten todas las obras en edificios existentes. Las obras de reestructuración total con mantenimiento de fachada no podrán superar la superficie edificable máxima fijada para las obras de nueva planta.
1. Cabrá la ejecución de obras de demolición parcial cuando sean precisas para la ejecución de actuaciones autorizadas en el número anterior.
2. Sólo serán admisibles las obras de demolición total de edificios declarados en ruina, en fuera de ordenación absoluta o excepcionalmente, si la Comisión de Patrimonio lo autoriza, en actuaciones de equipamiento o de interés público o social.
3. Se permiten las siguientes obras de nueva edificación:

- a) Sustitución de edificios declarados en ruina, en fuera de ordenación o en los supuestos excepcionales señalados en el epígrafe anterior.
- b) Nueva edificación sobre solares.
- c) Ampliación en los casos en que no estuviera agotada la superficie edificable de la parcela.

Art. 7.2.3. Modificación del Parcelario

Se considera como parcela mínima la existente, prohibiéndose la segregación o agregación de parcelas salvo en los supuestos de normalización de fincas explícitamente representados en el plano 3.1 Calificación y Regulación del Suelo Urbano. Excepcionalmente cabrá la agregación de parcelas en los siguientes supuestos:

- a) Vincularse la agregación a la implantación o ampliación de usos de equipamiento u hospedaje, en este último caso con sujeción a lo establecido en el artículo 3.4.29.
- b) En el caso de unión de parcelas interiores de manzana, con parcelas con frente a espacios públicos al objeto de cumplimiento de las condiciones de acceso a edificios, habitabilidad y seguridad frente a incendios establecidas en estas NN.UU.

En el ámbito del Conjunto Histórico, la modificación del parcelario existente requiere la autorización previa de la administración competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Art. 7.2.4. Condiciones para la Actuación Parcial o Sucesiva en Edificios Existentes

Cuando en un edificio se soliciten durante tres años consecutivos más de dos licencias de obras parciales, o si estas afectan a más de un 25 % de la superficie construida del edificio, se exigirá para la concesión de la segunda licencia un proyecto unitario de intervención en el edificio, que cabrá ejecutar por fases.

Art. 7.2.5. Condiciones para las Obras de Demolición

Para poder realizar cualquier obra de demolición parcial o total de edificios, será necesaria la autorización tanto de la Comisión Provincial de Patrimonio como de la Comisión Municipal de Patrimonio, salvo que, en el caso de la primera, exista delegación de competencias.

Antes de realizar las obras de demolición, será necesario presentar un estudio técnico sobre el estado constructivo de las fincas colindantes, que incluya las medidas de apuntalamiento, refuerzo y protección necesarias para garantizar la seguridad de las personas, los edificios colindantes y la vía pública, así como actas notariales que den fe del estado de las medianeras y las edificaciones colindantes.

Art. 7.2.6 Condiciones para las Obras de Sustitución y Nueva Edificación

1. La altura máxima admisible en número de plantas incluida la baja es la consolidada por la edificación preexistente, salvo que el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano señale otro valor.
2. En caso de que se fije fondo edificable o línea de edificación en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano, la superficie computable será la definida por éstos.
3. La superficie edificable máxima es el resultado de multiplicar la superficie computable por la altura máxima admisible en número de plantas, multiplicada por 0,80 en el caso de edificios residenciales y de 0,90 en el caso de edificios de equipamiento o de interés público, no pudiéndose en ningún caso edificar o aprovechar edificabilidad sobrante por encima de la altura máxima admisible.
4. La superficie edificable se distribuirá libremente en el interior de la parcela, o del área de movimiento si estuviera definida en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano, respetando las siguientes condiciones:
 - a) Situar la línea de edificación sobre la alineación.
 - b) Adosar la edificación a las medianerías, respetando las luces legales existentes cuando la edificación medianera no sea sustituible.

5. La posición de los forjados de plantas de piso se establecerá:

- a) En función de la existente en los edificios colindantes si alguno de los mismos estuviera incluido en el Catálogo de Protección de Edificios. Si ambos edificios colindantes estuvieran catalogados y los respectivos forjados se situaran a distinta altura, la posición de los forjados del nuevo edificio se fijará de forma que mejor convenga a la estética del frente de calle.
- b) En los restantes casos la altura de pisos será, como mínimo, de 3,50 m en la crujía de fachada de la planta baja y 2,80 m en plantas de piso y en las restantes crujiás de la planta baja, salvo que por las condiciones de entorno de los colindantes sea aconsejable modificar estos valores para integrar la nueva edificación y así lo entienda la CMP.

Art. 7.2.8. Patios de Parcela

1. En el ámbito de esta ordenanza se prohíben los patios de parcela abiertos a fachada, salvo que estén previstos en Estudios de Detalle que desarrollen el Plan General, así como los patios ingleses
2. En obras de rehabilitación, de reestructuración parcial o de reestructuración general sin alteración de los patios existentes, el tamaño de los mismos será el consolidado por la edificación principal existente con la salvedad establecida para los patios principales en el artículo 7.2.6.2
3. En obras de sustitución, nueva planta, ampliación en altura y reestructuración total con mantenimiento de fachada, son exigibles las dimensiones de patios establecidas en el Título 2.

Art. 7.2.9. Condiciones Estéticas

1. La posición de huecos en fachada se definirá mediante ejes de modulación vertical. La distancia entre ejes se modulará dentro del intervalo comprendido entre 2,50 y 3,60 m.
2. Los huecos de planta baja tendrán como anchura máxima 5/7 de la distancia entre ejes de modulación, pudiendo alcanzar 3 m en el caso de acceso a garajes, cuando las condiciones del edificio lo permitan. La distancia mínima de los huecos a los ejes de medianería será de 60 cm.
3. Los planos de escaparate o carpintería de locales de planta baja no podrán enrasar con la cara exterior del paramento de fachada.
4. Cuando se realicen obras en locales de planta baja, deberán demolerse las marquesinas existentes, pudiendo autorizarse la instalación de toldos móviles en las condiciones que permita la Ordenanza Municipal correspondiente para este tipo de edificios.
5. Los huecos de plantas de piso tendrán como anchura máxima 2/3 de la distancia entre ejes de modulación, y sus proporciones serán similares a las de los huecos de los edificios catalogados de su entorno.
6. Se buscará alinear horizontalmente los dinteles de huecos de cada planta.

6. Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de las parcelas que, por sus condiciones de forma, superficie o en razón del uso a que se destinen, no requieran la creación de patios de parcela.

7. No cabrá la construcción de semisótanos en el ámbito del Casco Histórico.

8. La construcción de sótanos requerirá las siguientes garantías:

- a) Medidas extraordinarias de protección, apuntalamiento y refuerzo de las fincas colindantes.
- b) Métodos constructivos que no dejen al descubierto las cimentaciones de las fincas vecinas, justificados mediante estudios geotécnicos, estructurales y de cimentación.
- c) Presentación de aval suficiente por los eventuales riesgos que puedan producirse en la vía pública o en las fincas colindantes.

Art. 7.2.7. Condiciones para las Obras de Ampliación

1. A las obras de ampliación en superficie libre de parcela se les aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva edificación.
2. A las obras de ampliación en altura se les aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva edificación, salvo las relativas a dimensión mínima de los patios principales cuando estos existan. No podrán cubrirse las galerías de los patios con forjados, pudiéndose colocar elementos ligeros y transparentes, tipo marquesina.
3. Las obras de ampliación en altura autorizadas deberán realizarse vinculadas a obras interiores al edificio que repongan la estructura, redes de instalaciones y elementos comunes en las debidas condiciones de servicio, así como a la reposición de las condiciones de ornato del conjunto de las fachadas.

7. Se prohíbe el empleo de ladrillo visto y piedra pulida en fachadas. Los revocos serán de textura lisa, pintados preferentemente en blanco, gris, y colores no saturados de la paleta cromática de los edificios catalogados del entorno.
8. Se prohíbe el uso de persianas enrollables, debiendo resolverse el oscurecimiento mediante persianas mallorquinas, contraventanas o soluciones similares.
9. Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio anodizado. En fachadas y patios principales se utilizará carpintería de madera. En los edificios no catalogados, podrán utilizarse otros materiales cuyos perfiles y aspecto sean similares a la madera y cuyo despiece sea aprobado expresamente por la CMP. Las carpinterías se pintarán en blanco, negro, gris, verde oscuro, beige o marrón, o se barnizará teñido en oscuro si son de madera, prohibiéndose el barniz natural de tonos claros. No se permiten las carpinterías corredizas ni la palillera vertical en las hojas, permitiéndose solo palillera horizontal en proporciones similares a las tradicionales. En planta baja, las puertas de acceso a los edificios y a los garajes, serán de madera maciza sin huecos. Las puertas de garaje serán de diseño tradicional.
10. Se prohíben las soluciones de cubierta distintas a la azotea, o a la cúpula cuando se trate de remates ornamentales. Los petos de las cubiertas no podrán superar la altura de 1,20 m. Las cubiertas de casilleros, lavaderos y áticos serán no transitables, salvo para mantenimiento, debiéndose diseñar sin peto o barandilla alguna.
11. Deberá cuidarse la homogeneidad del plano de fachada, prohibiéndose la instalación, tanto en la fachada a vía pública como en patio principal, de aparatos de aire acondicionado, rejillas y salidas de conductos de ventilación.
12. No se permiten terrazas ni cuerpos volados, admitiéndose como salientes los balcones y cierros. Su saliente respecto del plano de fachada no superará 0,45 m. Los cierros no podrán ubicarse en la última planta de los edificios, salvo excepciones justificadas por la existencia en el entorno de edificios catalogados con cierros en esta planta.
13. No se permiten tendedores que recaigan a fachada a vía pública o a patio principal.
14. No se permite la construcción de marquesinas o pérgolas, ni la instalación de toldos fijos. Excepcionalmente cabrá la instalación de toldos de brazo invisible en locales de planta baja, cumpliendo las condiciones que se estipulen en la Ordenanza Municipal correspondiente.
15. El saliente de las comisas no superará 0,45 m. La línea de cornisa se ajustará a las de los edificios colindantes, y cuando estén a distinta altura se tomará como referencia el entablamento de los restantes edificios del frente de manzana. En las fachadas de los edificios de nueva edificación, a efectos de su integración en el paisaje urbano existente, se procurará disponer al menos una cornisa a la altura del último forjado y una imposta o cambio de material a la altura del forjado que separe la planta baja o basamento (baja y entreplanta o primera) con la planta superior. Se exceptúan aquellas intervenciones que por su valor arquitectónico o singularidad permitan, a juicio de la CMP, una integración adecuada de la edificación en su entorno.
16. En el ámbito de esta ordenanza se prohíbe la instalación de banderines. Los rótulos de establecimientos comerciales y locales de actividad económica deberán realizarse con letras sueltas y corpóreas, salvo que la CMP considere admisible otra solución. Los rótulos de los edificios declarados Bien de Interés Cultural, los inscritos en el Catálogo General del PHA o los incluidos en el entorno de protección de alguno de los anteriores, precisarán la autorización previa de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.
17. En el ámbito de esta ordenanza se prohíben los cerramientos provisionales en locales mediante tabicones palomeros u otras soluciones constructivas poco dignas o inadecuadas a las características del Conjunto Histórico.
18. En el ámbito de esta ordenanza, las compañías suministradoras sólo podrán ubicar en las fachadas de los edificios elementos cuyo diseño haya sido aprobado previamente por la Comisión Municipal de Patrimonio. Además deberá aprobarse expresamente para cada edificio la ubicación de estos elementos y su adaptación a las condiciones de la fachada. Estas obligaciones se hacen extensivas para las partes colectivas de las instalaciones que deban discurrir por los patios principales.
19. La instalación de paneles captadores de energía solar deberá resolverse mediante paneles planos integrados en la solería de la azotea o mediante otras soluciones similares que garanticen que la instalación no sea visible desde vía pública ni cause afección visual sobre edificación catalogada.
20. A fin de proteger la integridad constructiva de las edificaciones tradicionales, es obligatoria la utilización de impermeabilizaciones transpirables en cubierta, prohibiéndose expresamente la utilización de pinturas impermeabilizantes al cloro caucho o que alteren el color blanco tradicional de las azoteas.
21. Los edificios pertenecientes a esta ordenanza que se encuentren en el entorno de protección de BIC (Incoados o declarados) o de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico, precisan autorización previa de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 7.2.10. Usos Compatibles

En edificios de uso dominante residencial se consideran compatibles los siguientes usos:

- a) El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos I y II, y en situación de planta baja o inferiores a la baja.
- b) El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- c) El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a baja. El comercio en planta primera se admite si está comunicado interiormente con un local de planta baja con el que forma unidad registral.
- d) El uso de hospedaje, en su tipo I, en posición de planta baja y primera.
- e) El uso dolacional en cualquier posición.
- f) El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- g) El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Art. 7.2.11. Usos Complementarios

1. El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de sustitución, nueva planta y reestructuración con vaciado interior en parcelas que den fachada a alguna de las calles que a continuación se indican, siempre que no exista riesgo de afección al patrimonio arqueológico soterrado y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU:

- Glorieta Santa Elena
- Cuesta de las Calesas
- Avda. de Ramón Carranza
- Fernando el Católico
- Honduras
- Alameda de Apodaca
- Alameda Marqués de Comillas
- Paseo de Carlos III
- Dr. Gómez Ulla
- Duque de Nájera
- Campo del Sur
- Concepción Arenal

2. La implantación voluntaria de garaje-aparcamiento como uso complementario en el resto del ámbito de la Ordenanza, requerirá la previa emisión de informe técnico por parte de los servicios municipales competentes, que juzgarán sobre el impacto que el garaje o aparcamiento pueden tener sobre el viario que sirva de acceso; la trama urbana y el funcionamiento del tráfico en la zona. No cabrá aceptar la construcción de garaje-aparcamiento en los siguientes casos:

- a) En calles de ancho inferior a 5,50 metros
- b) En parcelas de superficie inferior a 150 m²
- c) En parcelas de frente inferior a 12 metros

3. Solo cabrá admitir la implantación de garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante, salvo en los edificios de vivienda unifamiliar en podrá ubicarse en planta baja, si las condiciones de los apartados anteriores lo permiten. La embocadura de la puerta de acceso de los garajes deberá adecuarse, en dimensiones, posición y materiales a las características de la fachada del edificio y del paisaje urbano en que se ubique. La implantación de garaje está supeditada a que no exista riesgo de afección del patrimonio arqueológico soterrado y al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 1.2.7 de estas NN.UU.

Art. 7.2.12. Usos autorizables

1. Son usos autorizables el dotacional, el comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, y los servicios terciarios, en su categoría de terciario recreativo, ocupando patios de parcela en planta baja, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La ocupación deberá estar vinculada a un local de planta baja y cumplir las condiciones de acceso desde vía pública establecidas en estas NN.UU y de accesibilidad y seguridad contempladas en la legislación sectorial.
- b) No suponer merma de las condiciones higiénicas, de accesibilidad o de seguridad de los restantes locales o viviendas del inmueble o de los colindantes, ni generar servidumbres en los mismos.
- c) En el caso de que el patio de parcela tenga, por sus condiciones de localización y tamaño, características semejantes a las de un patio de manzana, la cubierta y paramentos de la nueva edificación deberán tratarse con materiales y soluciones constructivas que minimicen su impacto visual, mejoren la imagen del patio y tengan la dignidad exigible a una fachada.
- d) Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de reestructuración o nueva planta, computará a efectos de superficie edificable. No cabrá solicitar ocupaciones de patio de parcela hasta que hayan transcurrido diez años desde la concesión de la licencia de primera ocupación del local a que estén vinculados.
- e) Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de rehabilitación de edificios, la superficie ocupada de patios no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad ni de forma independiente ni formando unidad registral con el local de planta baja a que esté vinculada.
- f) La licencia de obra o de actividad que ampare la ocupación del patio de parcela, estará necesariamente integrada con la licencia del local al que la ocupación está vinculada.
- g) Las ocupaciones de patios de parcela no podrán tenerse en cuenta a efectos de definir la envolvente del edificio.

2. Son usos autorizables el industrial, en la categoría de artesanía tipo I y las oficinas en construcciones en cubierta de edificación existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Carecer de condiciones superficiales o higiénicas que impidan su utilización residencial, y no poder alcanzar las mismas mediante la ejecución de obras.
- Contar con autorización de la Comunidad de Propietarios
- Cumplir las condiciones de relación establecidas en estas NN.UU y no generar molestias a las vecinos.
- No cabrá la autorización en actuaciones vinculadas a obras de rehabilitación que afecten al conjunto del edificio o a la última planta, ni a obras de reestructuración parcial o profunda.

Art. 7.2.13. Usos Alternativos

En el ámbito de esta Ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten en edificio de uso exclusivo:

- a) El uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
- b) El uso industrial, en sus tipos I y II, con la excepción de los talleres de automoción y el almacenaje.
- c) El uso de servicios terciarios.
- d) El uso de comercio.
- e) El uso de hospedaje.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 60

Título: Ley de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63