

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 24 de julio de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo del Plan General de Ordenación Urbanística, de Arjonilla (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 24 de julio de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, Jaén.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 6229.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 24 de julio de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-002/2012 Arjonilla, Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla (Jaén) (Anexo I).
- Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 24 DE JULIO DE 2014, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-002/2012 ARJONILLA, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Arjonilla, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Arjonilla, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 31 de julio de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de julio de 2011, previos los informes preceptivos.

Tercero. Que con fecha 23 de julio de 2012, la CPOTU acordó la suspensión de la aprobación definitiva del expediente administrativo y documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, por las deficiencias sustanciales encontradas en el contenido del mismo, y que aparecen recogidas en el Fundamento Tercero de dicha Resolución, y que afectaban a todas las clases y categorías de suelo. De igual forma, se indicaba

al Ayuntamiento que debía elaborar un nuevo documento técnico que integrase los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a la Resolución.

Cuarto. Que con fecha de 25 de marzo de 2013, tiene entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, un nuevo documento técnico aprobado por el Ayuntamiento en Pleno con fecha 26 de febrero de 2013, para su nueva elevación a la CPOTU una vez subsanadas las deficiencias advertidas en la anterior Comisión, dictándose Resolución de 17 de junio de 2013, en la que se acordaba dejar sobre la mesa el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la aprobación del PGOU de Arjonilla, por lo expuesto en el Fundamento de Derecho Quinto de la misma, en concreto porque carecía de la verificación del Informe preceptivo del órgano competente en materia hidráulica, recogiendo asimismo en su Fundamento de Derecho Cuarto, que las deficiencias halladas en la Resolución de la CPOTU de 23 de julio de 2012, fueron subsanadas en su mayor parte al elaborarse por el Ayuntamiento del citado municipio, un nuevo documento técnico en el que se integraban los contenidos pretendidos debidamente solventados, a excepción de algunas de ellas advirtiendo al Ayuntamiento la necesidad de resolver estas cuestiones antes de elevarlo de nuevo a la Comisión.

Quinto. Que con fecha de 3 de julio de 2014, tiene nuevamente entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, la documentación relativa a la subsanación de deficiencias del PGOU de Arjonilla, aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada con fecha de 30 de abril de 2014, con el objeto de dar cumplimiento a la Resolución de 17 de junio de 2013 de la CPOTU.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley.

Tercero. En el punto 1.º de la Resolución de la CPOTU de fecha de 17 de junio de 2013, se acordaba dejar sobre la mesa el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la aprobación del PGOU de Arjonilla, por carecer el mismo del Informe preceptivo del órgano competente en materia hidráulica, cuestión que ha sido solventada, al haber sido completado el expediente administrativo con las modificaciones necesarias para dar cumplimiento al citado Informe. Sin embargo, no se aporta una de las exigencias del Informe de Aguas, que es la de recoger en la ficha del sector SUBS-I.04, la obligación de restitución del cauce previo al desarrollo del sector.

También se establecía en la Resolución de 17 de junio de 2013, otras deficiencias que habrían de ser subsanadas, habiendo sido todas ellas solventadas en el documento ahora presentado.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en los arts. 31.2.B.a), 33.2 b) y 36.2.a.1ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente:

R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla (Jaén), ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal, y al entenderse que se ha dado cumplimiento a las exigencias advertidas en el

Acuerdo de la Comisión con fecha de 17 de junio de 2013, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias:

- No podrá desarrollarse el sector SUBS-I.04 hasta que haya sido restituido el cauce del arroyo de Arjonilla.

2.º) Indicar al Ayuntamiento, que deberán subsanarse las deficiencias observadas, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuentemente diligenciado.

3.º) El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero), una vez queden subsanadas las deficiencias reseñadas.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Jaén, 24 de julio de 2014, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Julio Millán Muñoz.

ANEXO II

CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ARJONILLA

TÍTULO 0. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 0.1.1 Objeto y fundamento de la redacción del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, cuyo objeto específico aparece previsto en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se elabora, junto con las razones de ordenación expresadas en la Memoria, para abordar la nueva realidad urbanística generada por la normativa que lo regula. Se antepone por parte de este Planeamiento General y como expreso interés público, el desarrollo racional, ordenado y sostenible del municipio, anticipándose éste a los meros intereses económicos de cualquier promotor.

Artículo 0.1.2 Vigencia del Plan General.

1. El Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a su innovación mediante revisión o modificación, estableciéndose, inicialmente, como plazo mínimo de vigencia el de ocho (8) años, sin perjuicio de la innovación anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

2. El Plan General sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias Municipales, Adaptadas Parcialmente a la LOUA conforme al decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada el 31 de julio de 2009 mediante acuerdo plenario, que quedan derogadas a la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo del resto de la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 0.1.3 Documentación del Plan General y su contenido.

En la redacción de la normativa urbanística del presente Plan General se darán por reproducidos todos los preceptos, que tanto de la legislación estatal, como de la autonómica, sean de obligado cumplimiento, evitando reiteraciones innecesarias de los citados cuerpos legales, y teniendo que asimilarse sus conceptos para la comprensión global de lo aquí impetrado.

Artículo 0.1.4 Interpretación del Plan General.

1. Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.

2. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

3. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.

4. En la interpretación del Planeamiento General prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé a través del actual Planeamiento General.

Artículo 0.1.5 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los siguientes:

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título I (Régimen del Suelo Urbanizable).

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

2. Los plazos fijados en los apartados precedentes 1 y 2 regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

3. En cuanto a los Suelos Urbanizables No Sectorizados, se fijan unos condicionantes relativos al grado de desarrollo del Suelo Urbanizable para poder proceder a la sectorización de nuevos suelos. Para el uso global propuesto en el Suelo Urbanizable no sectorizado sólo podrá comenzar a sectorizarse suelo una vez que se haya cumplido el requisito de haber desarrollado al menos un sesenta por ciento (60%) del suelo que en este documento se clasifica como Urbanizable con el uso global correspondiente. Es decir, no podrá sectorizarse suelo destinado a usos productivos hasta que se haya desarrollado un sesenta por ciento (60%) del Suelo Urbanizable productivo, y de manera análoga para el uso residencial.

4. Otros plazos:

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

5. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 0.2.1 Disposiciones generales.

El presente Plan General se podrá desarrollar mediante las siguientes figuras de planeamiento y ordenación:

Figuras de planeamiento.

Planes Parciales de Ordenación, en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Planes Especiales, en toda clase de suelo.

Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria.

Estudios de detalle.

Ordenanzas municipales.

Artículo 0.2.2 Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa municipal, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

2. El Plan General determina a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de las respectivas figuras de planeamiento. En aquellos casos en los que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

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

- a. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de coincidir con la documentación planimétrica que se acompañe.
- b. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- c. Estudio económico-financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación, aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan que se trate.
- d. Medios económicos con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Artículo 0.2.3 Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable Sectorizado del presente Plan General, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto en las presentes Normas, especialmente en desarrollo de las medidas correctoras de carácter medioambiental impuestas al propio PGOU.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación pormenorizada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contra, a las normas contenidas en el Suelo Urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad contemplada en el Plan para cada sector.

4. En aquellos casos en los que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del cinco por ciento (0,5%) de la superficie del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.

6. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector entre las distintas manzanas resultantes de la nueva ordenación.

7. Son determinaciones vinculantes para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los sistemas generales incluidos en el sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales. También serán normas de carácter vinculante las determinaciones de la ordenación pormenorizada, que podrán referirse a tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red secundaria o estándares de equipamientos locales.

8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución de la edificabilidad global entre los diversos usos pormenorizados que se realiza en la ficha de cada sector. El Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad de usos pormenorizados:

- a. En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
- b. No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende como un mínimo.
- c. La densidad máxima de viviendas asignada permanecerá inalterable.

d. La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación del quince por ciento (15%) de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha.

9. Las condiciones para la ordenación establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, tienen la naturaleza de recomendaciones, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, red viaria secundaria, usos pormenorizados y otras que puedan incluirse en las fichas de los sectores. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que se justifique que la solución propuesta incorpora mejoras en cuanto a la ordenación.

10. Cualquier plan parcial que en desarrollo de las determinaciones contenidas en el presente PGOU afecte a zona de dominio público o a su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable, o en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 0.2.4 Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto, en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial como por su especificidad temática.

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

a. Derivados, en desarrollo directo del Plan General de Ordenación Urbanística, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Planes Especiales para habilitar una Actuación de Interés Público en Suelo no Urbanizable.

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de los cuales sean derivados.

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

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

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

7. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 1.4.5 de las presentes Normas.

8. Cualquier plan especial que en desarrollo de las determinaciones contenidas en el presente PGOU afecte a zona de dominio público o a su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable, o en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 0.2.5 El Estudio de Detalle.

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

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

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de Suelos Urbanos de ámbitos reducidos: .

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

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

c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones

del presente Plan o con los propios de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

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

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

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas.

6. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. Distribuir la totalidad de la edificabilidad asignada.
- b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies destinadas a espacios libres o dotaciones, que se entienden como mínimas.
- c. No sobrepasar la altura máxima señalada ni modificar la tipología indicada.
- d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

7. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

- a. No dejar medianeras vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- b. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los propuestos.
- c. Respetar el arbolado existente incorporándolos al espacio público a liberar.

8. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjuntamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento de cada uno de ellos.

9. Transcurrido un (1) año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

Artículo 0.2.6 Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

1. Las ordenanzas municipales de edificación y las de urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Excmo. Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que el ordenamiento jurídico le otorga.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se podrá aprobar definitivamente por el Ayuntamiento de Arjonilla.

Artículo 0.2.7 Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente.

1. Al margen de la regulación que de las condiciones ambientales se realizan en el Capítulo III Normas Generales de Protección Ambiental, el Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente donde regule de manera amplia y de forma específica aspectos complementarios al planeamiento en esa materia.

2. En esas ordenanzas se deberá contemplar las especies de fauna urbana existentes en el municipio y determinar los lugares adecuados donde pueden establecer los lugares de cría sin verse amenazadas y sin suponer un problema para la población. Se incluirán en aquellas especies protegidas las medidas de vigilancia y control ambiental que garantice su presencia en el casco urbano.

CAPÍTULO 3. OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Además de los instrumentos de gestión que se prevén por la legislación urbanística, en el presente epígrafe se atienden a los siguientes:

Artículo 0.3.1 Delimitación de áreas de reparto.

1. El presente Plan General concreta en el Suelo Urbano no Consolidado y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, áreas de reparto para la distribución equitativa de los beneficios y cargas que en él, o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, se establecen.

2. En Suelo Urbano consolidado se considerará un área de reparto a cada parcela catastral. Bien entendido, que la alteración de parcela catastral (por operaciones llamadas de «modificación tabular o librería de las fincas registrales», tales como las agregaciones, agrupaciones, segregaciones o divisiones), no producirán modificación del área, circunscribiéndose las resultantes en el área inicial, y sin que ello suponga una modificación del Planeamiento General, todo ello en atención al principio de eficacia.

3. En Suelo Urbanizable no Sectorizado, los ámbitos de cada plan de sectorización determinarán las distintas áreas de reparto que para tal innovación convengan.

Artículo 0.3.2 Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La ejecución del presente Plan General, en principio, se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto y sectores para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La delimitación de las unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado por la legislación urbanística.

3. Tendrá que excluirse en la delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbano aquellos terrenos en los que se compruebe que ostentan la condición de solar, y, por ende, calificables en la categoría de Urbano Consolidado.

Artículo 0.3.3 Delimitación de Actuaciones Simples.

1. Las actuaciones que se obtienen al margen de los mecanismos que le son propios a los sectores y las áreas de reparto son actuaciones asistemáticas, ya que no se obtienen por ninguno de los sistemas de actuación que la LOUA enumera en el artículo 107. Se llamarán Actuaciones Simples, se ejecutan como obras públicas ordinarias y se rigen por lo especificado en el artículo 143 de la Ley, «Las actuaciones urbanizadoras no integradas».

2. El desarrollo de las Actuaciones Simples se producirá, salvo que desde el Ayuntamiento se decida de otra forma en el momento de desarrollo de cada actuación, mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 0.3.4 Sistemas de actuación.

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística, o bien de acuerdo con las previsiones concretas de los convenios de gestión suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicase lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren en cada caso mediante resolución motivada.

3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 0.4.1 Clases de proyectos.

La materialización de las determinaciones del planeamiento y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, podrán incardinarse en algunos de los siguientes tipos:

- a. De urbanización.
- b. De parcelación.

- c. De edificación.
- d. Otras actuaciones urbanísticas.
- e. De instalación de actividades.

Artículo 0.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, indicando, en su caso, la persona o personas sobre las que recae la condición de proyectista principal, y con el contenido, detalle y documentación complementaria que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en esta normativa y demás disposiciones de aplicación.

2. La documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos se desarrolla en las presentes Normas y se especificarán aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos que por su escasa entidad constructiva y sencillez técnica, puedan, en su caso y previa autorización administrativa, acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma.

4. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal de un nuevo proyecto técnico que recoja en su integridad tanto lo innovado como lo que permanece inalterado, concretando estos estadios, igualmente visado por el Colegio Oficial correspondiente, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas, que en todo caso se contemplarán expresamente en el Certificado final de obras.

5. Será preceptivo, salvo para las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, asimismo, la acreditación visada por el Colegio Oficial correspondiente, tanto del director de la obra, como la del director de la ejecución de la obra.

SECCIÓN SEGUNDA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 0.4.3 Definición y características generales.

1. El proyecto de urbanización es el conjunto de documentos técnicos que tienen por objeto fijar, desarrollar y perfeccionar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por facultativos distintos del proyectista principal, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el Plan General para el Suelo Urbano, en los Planes Especiales de Reforma Interior y en los Planes Parciales.

2. El proyecto de urbanización habrá de justificar las soluciones técnicas propuestas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa específica aplicable.

3. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.

4. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

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

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

Artículo 0.4.4 Servicios urbanos mínimos exigibles.

1. Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación separativa de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, recogida selectiva de

residuos, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que bajo ellas puedan disponerse la mayor parte de éstos.

2. Las infraestructuras para el abastecimiento se diseñaran de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua, y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello sobre plano de planta se representará el abastecimiento en alta recogiendo la traza de las nuevas obras lineales y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica. En los nuevos crecimientos se tenderá a la utilización de redes separativas, de aguas potables y no potables.

3. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el presente planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.

Artículo 0.4.5 Urbanización y edificación simultánea.

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. No se podrá conceder licencia de edificación hasta que en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada al menos la urbanización básica total (y no sólo la perimetral de la edificación), entendiéndose por tal la configurada por:

- a. Apertura de caja.
- b. Trazado de calles.
- c. Establecimiento e implantación de la sub-base.

3. El resto de la urbanización, complementarios con los anteriores, se podrá ejecutar simultáneamente con la edificación, siempre que se haya constituido aval suficiente, entendiéndose como tal aquél que cubra todas y cada una de las partidas de obras pendientes de ejecución (en todo el ámbito de desarrollo o unidad de ejecución) debidamente actualizadas. Para esta actualización habrá de sustituirse el aval constituido por uno nuevo que cubra las partidas de obras pendientes de correcta ejecución al nuevo precio. Y el incumplimiento de esta obligación puede provocar la posibilidad de ejecución subsidiaria por la Administración, previo expediente declarativo del incumplimiento con audiencia del interesado.

Artículo 0.4.6 Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Estos documentos serán:

- a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de la actuación, con documentación fotográfica del estado actual, y con expresión de la duración estimada de las obras.
- b. Planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras. Incluirán un plano topográfico del estado actual referido a las coordenadas utm, con el señalamiento de los límites de la actuación y de los elementos preexistentes, y plano a escala mínima 1/1000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos, y las previstas para edificación privada.
- c. Mediciones, cuadro de precios y presupuesto.
- d. Pliego de condiciones de las obras.
- e. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

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

3. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen, planes parciales o especiales, en suelos urbanizables y donde haya sido necesario la tramitación de una Evaluación Ambiental del mismo, deberán contener un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se pueden producir en la fase de ejecución, debiendo la dirección facultativa realizar una labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar esos posibles impactos, tales como:

- a. Contaminación y erosión del suelo.
- b. Cambios en la geomorfología y topografía.
- c. Alteración del paisaje.
- d. Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- e. Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- f. Generación de vertidos.
- g. Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- h. Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- i. Generación de riesgos naturales.
- j. Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

4. En los proyectos de urbanización, antes de su aprobación definitiva, ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona. Del mismo modo, debe justificarse capacidad suficiente en la red de saneamiento municipal, priorizándose, si fuese necesario, la ejecución de los colectores necesarios al efecto, así como la unificación y prolongación de los mismos hasta la EDAR.

5. Las redes de saneamiento y de abastecimiento de cada ámbito se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o urbanas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, por un lado, y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, por otro, de manera que se evite una sobresaturación de esas redes o los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de los que establezca la legislación sectorial de aplicación.

6. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibido los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.

Artículo 0.4.7 Condiciones mínimas de urbanización.

Se regulan en el Título V (Normas Generales de Urbanización) de las presentes Normas.

SECCIÓN TERCERA. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

Artículo 0.4.8 Definición.

1. Se considera parcelación toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

2. Se denomina parcelación urbanística cuando estos actos se lleven a cabo en los Suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables por el Plan General. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los Suelos Urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. En los Suelos no Urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 0.4.9 Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en las presentes Normas y a la Normativa Urbanística de aplicación.

2. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente y, con carácter específico, habrán de contener:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
- b. Plano del estado actual a escala, señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente.
- c. Nota Simple del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
- d. Planos de parcelación a escala, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación.
- e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
- f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.
- g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

SECCIÓN CUARTA. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 0.4.10 Definición.

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Artículo 0.4.11 Clases de obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

Artículo 0.4.12 Obras en los edificios.

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

2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b. Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluye, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c. Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d. Obras de acondicionamiento: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

Acondicionamiento parcial: cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

Acondicionamiento menor: cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

- e. Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

Obras de reestructuración parcial: cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.

Obras de reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición

de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

- f. Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 0.4.13 Obras de demolición.

En función de que supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

Demolición total.

Demolición parcial.

Artículo 0.4.14 Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b. Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d. Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 0.4.15 Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación deberán estar comprendidos como mínimo por la siguiente documentación:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones propuestas.
- b. Memoria que acredite el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, incluyendo los datos y parámetros suficientes que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones que establece el Plan General para la edificación según los usos y zonas.
- c. Planos generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones.
- d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
- e. En los casos de obras que afecten a edificaciones con algún nivel de protección, el proyecto deberá contener documentación específica correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
- f. Justificación del cumplimiento del Documento Básico DB-SI Seguridad en caso de incendio.
- g. Ficha justificativa del cumplimiento del reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/ 2009 de 7 de julio).
- h. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura común de Telecomunicaciones.

2. Los Proyectos incorporarán el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los periodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto.

3. En aplicación del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, todos los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

Artículo 0.4.16 Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán, además de la general, indicada en artículo 0.4.15, la documentación que a continuación se indica:

1. Obras de restauración:

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

- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
- f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

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

3. Obras de consolidación o reparación:

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

- a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

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

5. Obras de reestructuración.

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

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

6. Obras exteriores:

a. Descripción fotográfica de la configuración y aspectos exteriores del edificio.

b. Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c. Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas ejecutadas anteriormente.

Artículo 0.4.17 Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler y representación gráfica del estado previo y posterior del mismo.

2. Deberán incluir la siguiente documentación:

a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.

b. Plano parcelario en el que se sitúe con precisión la finca objeto de la licencia.

c. Planos acotados de plantas, alzados y sección de la edificación a demoler.

d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

e. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

3. Asimismo, en la memoria descriptiva se deberá incluir los siguientes condicionantes medioambientales a cumplir previo, durante y tras el proceso de demolición:

- k. Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.
- l. Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.
- m. Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras.
- n. Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, y Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- o. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.
- p. En caso de demolición de los edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 0.4.18 Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

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

1. Obras de reconstrucción:

- a. Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución:

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

3. Obras de nueva planta:

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

4. Obras de ampliación:

Levantamiento del edificio en su situación actual.

Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

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

Artículo 0.4.19 Documentación complementaria de los proyectos para la armonización del patrimonio edificado y el patrimonio natural.

Dada la presencia en las áreas urbanizadas de éste término municipal, de especies catalogadas según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, en aquellas edificaciones donde se haya detectado la presencia de especies incluidas en el mismo, se deberá incluir en los proyectos correspondientes un apartado donde se especifique el alcance y características de la presencia de estas especies.

SECCIÓN QUINTA. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 0.4.20 Definición y clases.

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

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

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

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

La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

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

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

Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

Actuaciones naturalistas. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

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

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

Vertederos de residuos o escombros.

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

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

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

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

Vallados de obras y solares.

Sondeos de terrenos.

Apertura de zanjas y calas.

Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

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

Artículo 0.4.21 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas. Como mínimo contendrán, memorias descriptivas, justificativa y de legalidad, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

SECCIÓN SEXTA. PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES

Artículo 0.4.22 Definición y clases.

1. Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para definir los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son necesarias para permitir el ejercicio de una actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

2. Los proyectos de actividades pueden ser:

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

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

3. Los proyectos de instalación de actividades serán necesarios para todas aquellas actuaciones en las que sea de aplicación la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), la Ley de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera (Ley 34/2007, de 15 de noviembre), y para locales de más de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil sea cual sea la actividad a la que estén destinados. Para las actividades inocuas de menos de ciento cincuenta (150) metros cuadrados bastará con una certificación técnica.

Artículo 0.4.23 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

1. Los proyectos técnicos estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la Reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso, cumplirán las especificaciones contenidas en la Ley del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre), la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre), el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto), el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

2. Contendrán como mínimo:

a. Memoria que incluya:

Datos generales del peticionario y redactor del proyecto.

Descripción detallada del local o edificio, así como de la actividad o instalación, y en su caso, del proceso productivo.

Normativa Urbanística de aplicación.

Aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto), Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Ley 17/1997, de 4 de julio), Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos en Andalucía (Decreto 78/2002, de 26 de febrero), Catálogo de Horarios de Apertura y Cierre de los Establecimientos Públicos en Andalucía (Orden 25 de marzo de 2002).

Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (humos, residuos, vertidos, etc.) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.

Estudio Acústico conforme a lo establecido en los artículos 35 y 36 del Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre).

Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa municipal.

Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de la actuación se requiera.

Relación de la maquinaria, elementos industriales y equipos de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.

Justificación del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y sus modificaciones.

Fichas de justificación de cumplimiento del reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio), y de la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo).

Justificación de cumplimiento del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre).

b. Planos:

Situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1/5000 si es en Suelo No Urbanizable y 1/2000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

Planos detallados y acotados de planta, de fachada y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.

Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.

En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etcétera.

c. Presupuesto por unidades de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.

Artículo 0.4.24 Condiciones de las certificaciones técnicas de actividades e instalaciones.

1. Se entiende por Certificación Técnica aquella documentación suscrita por técnico competente y visada por su colegio correspondiente, compuesta por memoria descriptiva de la actividad, con justificación del cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y sus modificaciones, el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio), la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo), y la Seguridad Estructural del local en el que se pretende desarrollar la actividad.

2. Incluirá planos de situación y de la planta del local en los que aparezcan cotas, superficies, mobiliario, cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y sus modificaciones, y demás indicaciones que pudieren ser de interés.

3. Para la tramitación de aperturas que aun tratándose de actividades inocuas se desarrollen en naves industriales con una superficie útil menor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, se exigirá que la Certificación Técnica incorpore Memoria Técnica justificando el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre).

CAPÍTULO 5. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA. ALCANCE

Artículo 0.5.1 Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la situación previa a la actuación.

Artículo 0.5.2 Publicidad de los documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la Edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 0.5.3 Información Escrita.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

2. La solicitud de información, deberá contener la identificación catastral o registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala mínima de 1:2000, en el caso de fincas urbanas, o a escala mínima de 1:10000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía, en un plazo máximo de treinta días.

Artículo 0.5.4 Formas de intervención.

La intervención municipal se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

a. Licencias urbanísticas.

b. Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c. Inspección urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIAS

Artículo 0.5.5 Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en Suelo Urbano la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

2. Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de ejecución o sectores en Suelo Urbano no consolidado, deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes párrafos:

- a. En terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución o sectores de Suelo Urbano no Consolidado, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b. En terrenos incluidos en alguna de las unidades de ejecución o sectores en Suelo Urbano no consolidado, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 0.5.6 Actuaciones sujetas a licencia.

Están sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos aquellos actos recogidos en el artículo 169 y 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y en particular los siguientes:

- a. Las definidas en los art 0.4.1 de las presentes normas.
- b. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de innecesaridad de la licencia.
- c. Las obras de construcción, edificación, e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación y reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- d. La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general.
- e. Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- f. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la administración titular de dicho dominio.
- g. Los actos que sean promovidos por una administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal.

Artículo 0.5.7 Clases de licencia.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras ordinarias de urbanización.
- c. De obras de edificación.
- d. Otras actuaciones urbanísticas.
- e. De primera ocupación.
- f. De obras y usos de naturaleza provisional.
- g. De actividades.

Artículo 0.5.8 Solicitud de licencia. Proyecto técnico.

1. Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística. Para ello, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto Técnico o documentación exigible, aunque éste únicamente será necesario en los casos expresamente indicados en las presentes Normas.

2. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.

3. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con

el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del projectista, con manifestación expresa por parte de éste de los distintos anexos presentados con indicación de sus autores correspondientes.

4. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos correspondiente. En este último caso, el supervisado deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la acreditación de que los projectistas son personal perteneciente al órgano administrativo peticionario.

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

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

7. Para solicitar la licencia será suficiente con un proyecto básico. En cualquier caso, previamente al inicio de las obras, será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución. Los proyectos deberán cumplir las condiciones recogidas en el artículo 0.4.15.

8. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquella como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración del proyecto que se produzca durante el transcurso de las obras, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

9. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, éstas se podrán acometer con simple comunicación al Ayuntamiento, aportando los documentos que estas Normas exijan según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 0.5.9 Procedimiento Ordinario.

1. Se tramitarán mediante Procedimiento Ordinario aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que por su entidad y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico. En particular se tramitarán a través de este procedimiento:

- a. Licencias de parcelación.
 - b. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (consolidación, restauración, reestructuración, obras exteriores): Las solicitudes de licencia para este tipo de obras se tramitarán por este procedimiento, salvo que por el carácter parcial de la intervención y su escasa incidencia en el patrimonio edificatorio puedan tramitarse por el procedimiento abreviado.
 - c. Obras de demolición: Las licencias de demolición se tramitarán por el procedimiento ordinario siempre que afecten a fincas en las que se haya fijado cualquier grado de protección en el Catálogo de Bienes Protegidos.
 - d. Obras de Nueva Edificación.
2. Las condiciones específicas de tramitación según el procedimiento ordinario serán:
- a. La solicitud se acompañará de dos (2) ejemplares del Proyecto Técnico, con el contenido que se establece en las presentes Normas.
 - b. Si la solicitud de licencia tuviese defectos que impidan materialmente la tramitación o el Proyecto Técnico estuviese incompleto, el plazo de subsanación será de quince (15) días, a partir de su notificación.
 - c. Instruido el expediente, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá en conocimiento del interesado las deficiencias subsanables que se hubieren advertido durante la tramitación, concediéndole un plazo de diez (10) días desde su notificación para que proceda a

subsananlas, advirtiéndole que durante el transcurso de este plazo, quedará suspendido el plazo de tres meses que tiene la Administración para resolver, so pena de silencio administrativo.

- d. Transcurrido el plazo para subsanación de deficiencias, o cuando no hubiere resultado necesario dicho trámite, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con una propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

De concesión, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación urbanística proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento vigente.

De denegación, cuando la actuación urbanística proyectada no cumpla con la normativa vigente de aplicación.

En ambos casos, habrá un pronunciamiento sobre la existencia o no en el expediente administrativo de los informes o autorizaciones sectoriales precisos, sin entrar a dichos efectos en ámbitos competenciales que no sean propios.

- e. La resolución del órgano competente tendrá que producirse en un plazo no superior a tres (3) meses, contados desde el día siguiente en que se considere iniciado el expediente.
- f. Se condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser integrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Artículo 0.5.10 Procedimiento Abreviado.

1. Se tramitarán mediante procedimiento abreviado aquellas solicitudes de licencias urbanísticas para actuaciones que por su entidad y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido por el Catálogo de Bienes Protegidos. En particular se tramitarán:

- a. Obras ordinarias de urbanización.
- b. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (conservación, mantenimiento, acondicionamiento): Se tramitarán mediante este procedimiento todas las obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general, así como aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados, ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- c. Obras de demolición, que según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial. Se tramitarán por este procedimiento salvo que afecten a algún edificio incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos.
- d. Obras de otras actuaciones urbanísticas:
Obras civiles singulares.
Actuaciones estables.
Actuaciones provisionales.

2. Las condiciones específicas de tramitación según el procedimiento abreviado serán:

- a. La solicitud se acompañará de dos (2) ejemplares de la documentación prevista para cada tipo de actuación que se establece en las presentes Normas.
- b. Si la solicitud de licencia tuviere defectos que impidan materialmente la tramitación o la documentación presentada fuera incompleta, el plazo de subsanación será de diez (10) días, a partir de su notificación.
- c. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el peticionario no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación se procederá al archivo de las actuaciones.
- d. Una vez completada la documentación, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con una propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

De concesión, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación urbanística proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento vigente.

De denegación, cuando la actuación urbanística proyectada no cumpla con la normativa vigente de aplicación.

En ambos casos, habrá un pronunciamiento sobre la existencia o no en el expediente administrativo de los informes o autorizaciones sectoriales precisos, sin entrar a dichos efectos en ámbitos competenciales que no sean propios.

- e. La resolución del órgano competente tendrá que producirse en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días, contado desde el día siguiente en que se considere iniciado el expediente.

- f. Se condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser integrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Artículo 0.5.11 Procedimiento para las Obras Menores.

1. Se tramitarán mediante este procedimiento aquellas actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico. En particular se tramitarán a través de este procedimiento:

a. Obras en fachadas y cubiertas:

Picado, enfoscado o pintura.

Sustitución o colocación de aplacados o piezas en la fachada en planta baja, así como de zócalos.

Sustitución de carpinterías y cerrajerías sin modificación de huecos.

Impermeabilización de azoteas o sustituciones puntuales en cubiertas de tejas.

Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.

b. Obras en el interior de los inmuebles:

Sustitución de solerías, alicatados o falsos techos.

Obras de acondicionamiento de locales y viviendas que no afecten a su estructura, a su distribución interior, ni impliquen la apertura de nuevos huecos. En el caso de locales deberá acreditarse estar en posesión de la correspondiente licencia de apertura.

c. Obras sobre las instalaciones:

Cambios en la instalación eléctrica.

Cambios en la instalación de fontanería y aparatos sanitarios.

Cambios en la instalación de gas.

Cambios en la instalación de refrigeración o calefacción.

d. Obras en los solares:

Limpieza de solares que no implique movimiento de tierras.

e. Otras actuaciones:

Instalación de cubas y otros supuestos análogos.

2. Las condiciones específicas de tramitación de las Obras Menores: .

a. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

b. La resolución del órgano competente tendrá que producirse en un plazo no superior a quince (15) días, contado desde el día siguiente en que se considere iniciado el expediente.

c. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en las correspondientes ordenanzas.

Artículo 0.5.12 Actuaciones sujetas a licencia de actividades.

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos necesarios para preparar un local ya sea para una nueva implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y en la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación de acuerdo con la Ley de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera (Ley 34/2007, de 15 de noviembre). En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

5. Todas aquellas actividades que quedan reguladas en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio) se someterán al procedimiento establecido para ellas en la mencionada Ley y sus reglamentos.

6. Las solicitudes de licencia deberán incluir un Proyecto de instalación de actividades para todas aquellas actuaciones en las que sea de aplicación la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), y para locales de más de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil sea cual sea la actividad a la que estén destinados. Si no se da ninguna de estas dos circunstancias se solicitará la licencia presentado una certificación en lugar del proyecto de instalación de actividades, todo ello, según los requisitos establecidos en el artículo 0.4.24.

Artículo 0.5.13 Autorización específica y complementaria de las licencias para la armonización del patrimonio edificado y el patrimonio natural.

En aquellas actuaciones sometidas a licencia donde se les solicitase documentación complementaria, en aplicación de los regulados en el artículo 0.4.19 de estas Normas, aportaran antes del inicio de las obras autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente u organismo competente, no permitiéndose la ejecución de dichas obras durante la época de nidificación y de cría.

Artículo 0.5.14 Condicionamientos por la legislación sectorial en materia de ruido.

1. En aplicación de lo establecido en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la Ley GICA, reglamentos de desarrollo o normativa autonómica que resulte de aplicación; así como en el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades o la instalación y funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica, se asegurarán que se han adoptado todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica; en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.

2. Del mismo modo será preciso demostrar que no se supera ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.

3. Asimismo, en aplicación de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, «el Ayuntamiento no podrá conceder nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.»

4. No se podrá autorizar, aprobar o permitir la instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier emisor acústico si incumple lo establecido en la normativa vigente en materia de ruido y vibraciones.

SECCIÓN TERCERA. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 0.5.15 Objeto y efectos.

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

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

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

SECCIÓN CUARTA. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 0.5.16 Inspección Urbanística.

La inspección urbanística será ejercitada de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Capítulo IV del Título VI de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO 6. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEBERES DE USO

Artículo 0.6.1 Destino de los terrenos y construcciones.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso concreto y efectivo en cada caso establecido por el Plan.

Artículo 0.6.2 Determinación del uso de los terrenos y construcciones.

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado por la normativa urbanística y Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 0.6.3 El régimen de los usos.

1. El régimen de los usos vendrá determinado:

- a. En el Suelo Urbano consolidado y no consolidado, por la normativa del Planeamiento General.
 - b. En Suelo Urbanizable Sectorizado y en Régimen Transitorio, por el Planeamiento de Desarrollo correspondientes.
 - c. En Suelo Urbanizable no Sectorizado, por los Planes de Sectorización.
 - d. En Suelo no Urbanizable, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial sectorial con regulación al respecto. Y en cualquier caso, por la legislación que sea directamente aplicable.
2. En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 0.6.4 El deber de conservación.

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones en general, urbanizaciones, instalaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad.

2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en la legislación especial aplicable.

Artículo 0.6.5 Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- a. Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, construcciones en general, carteles e instalaciones en buen estado de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto y adecuado uso, mantenimiento y funcionamiento de los servicios y elementos propios de los componentes que integran este deber acorde a la calificación impetrada en las disposiciones de esta normativa general, la reposición habitual de los componentes de tales elementos, y recibir, conservar y transmitir la documentación, garantías y seguros con que cuenten los mismos.
- b. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el artículo 0.7.2 de las presentes Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad, resistencia mecánica o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad definidas en las presentes Normas y en la restante normativa de aplicación.

2. En tanto la urbanización no sea recibida, es decir, recepcionada definitivamente por el Ayuntamiento, su seguridad, salubridad, ornato, conservación, mantenimiento, uso y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos constituidos en entidad de conservación u otra urbanística colaboradora.

3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que queden vinculados.

Artículo 0.6.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad.

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de seguridad y funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En edificaciones y construcciones en general:

a. Condiciones de seguridad: Aparte de las determinaciones establecidas por otra normativa supramunicipal, las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas impermeables, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión de resistencia y estabilidad, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

c. Condiciones de funcionalidad. Dotándolos de accesibilidad, en la forma prevista por su normativa específica, de tal forma que permita a las personas con movilidad reducida la libre circulación por la construcción.

d. Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

e. Condiciones de habitabilidad. Con adecuación a las normas de protección ambiental e higiénico-sanitarias de aplicación.

3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

4. En solares:

a. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla bajo las condiciones específicas que implante o establezca su ordenación específica. A falta de ésta, las parcelas tendrán que cerrarse con vallas que tengan una altura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse: Con elementos ciegos de uno con veinticinco (1,25) metros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

b. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, cableado existente, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

c. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores. No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

5. En terrenos en general:

Será de aplicación analógica aquella solución de las antes referidas atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, observándose para su resolución (por la que se adopte la determinación concretada), atendiendo fundamentalmente a la extensión superficial, clase de suelo, ubicación, etc.

Artículo 0.6.7 Destino provisional de solares.

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

a. De recreo para la infancia.

b. De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación y adecuación para tal uso.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y esparcimiento allí señalados, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de quioscos, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales y en precario de tipo similar.

4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario tendrá forzosamente que inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 7. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES O SOBREVENIDAS

Artículo 0.7.1 Edificios fuera de ordenación.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, o aquellos supuestos en los que prescriba la acción para la restauración del orden urbanístico infringido o supongan incumplimiento de las presentes normas y se prevea, entre otras, esta consecuencia, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 0.7.2 Clases de situaciones de fuera de ordenación.

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a. Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconforme con las mismas. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b. Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 0.7.3 Régimen de obras y usos en edificios fuera de ordenación.

1. En las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Legislación Urbanística Autonómica, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la previa renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras. Tampoco será posible, en este tipo de edificaciones o construcciones, que en casos excepcionales se realicen obras parciales o circunstanciales de consolidación, salvo lo dispuesto en el párrafo c).

b. El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes «fichas». En otro caso, se admitirán las obras en los edificios excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la previa renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

c. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d. Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas acordadas mediante resolución firme.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a. Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de dicha construcción, edificación, instalación, usos o actividad.
- b. Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c. Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Artículo 0.7.4 Parcelaciones.

Las parcelaciones o actuaciones de urbanización de cualquier índole, y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y a lo preceptuado en el art. 1.4.7 de estas normas y subsidiariamente a lo establecido en la Legislación Urbanística Autonómica.

TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 1.1.1 Por razón de la clasificación del Suelo.

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a. Suelo Urbano: Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Urbano consolidado.

Suelo Urbano no consolidado.

Aparece delimitado en los planos de Ordenación y se regula en el Capítulo 2 del presente Título.

b. Suelo Urbanizable: Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes:

Suelo Urbanizable sectorizado.

Suelo Urbanizable no sectorizado.

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los planos de Ordenación y se regula específicamente en el Capítulo 3 de este Título.

c. Suelo no Urbanizable: Se distinguen tres categorías:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de Ordenación y se regula específicamente en el Capítulo 4 de este Título.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la documentación del Plan General.

Artículo 1.1.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser incluibles en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a. Sistemas generales: Comprende esta categoría las superficies que, al margen de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los sistemas generales por él previstos.

Los sistemas generales previstos por el presente Plan son:

Sistema General de comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y la Red de Caminos de dominio público, Vías Pecuarias, el Sistema Ferroviario y los Sistemas Generales Viarios propuestos por el Plan General.

Sistema General de Espacios libres existentes en el casco urbano y propuesto por este Plan General. Del mismo modo se consideran incluidas en esta clasificación, las zonas Inundables con las limitaciones de usos descritas en esta normativa.

Sistema General Dominio Público Hidráulico, definido conforme el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus correspondientes modificaciones.

Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por el Polideportivo Municipal y las instalaciones anexas, el resto de instalaciones deportivas, el Consultorio Municipal, el Cementerio, el Ayuntamiento, el Juzgado de Paz, las Iglesias, y los Sistemas Generales de tipo Docente, Deportivo, Cultural, Asistencial, Sanitario y Social-administrativo propuestos por El Plan General.

Sistema General de Infraestructuras, compuesto por las infraestructuras existentes y los Sistemas Generales de Infraestructuras propuestos por el Plan General.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el Plano de ordenación de Estructura Urbana y Territorial, y en el Plano de Sistemas Generales.

b. Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes. Los sistemas locales son:

Espacios Libres:

Zona verde Plazas, jardines y áreas de juego.

Servicios de Interés Público y Social:

Sanitario Cultural.

Administrativo Servicios urbanos.

Religioso Comercial.

Asistencial Social.

Docente Deportivo.

Artículo 1.1.3 Por razón de la gestión urbanística.

1. Por razón de la gestión urbanística, el Plan General distingue:

a. Los ámbitos constituidos por áreas de reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

b. Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

c. Los ámbitos de Suelo Urbano en los que la ejecución del planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística sobre actuaciones sistemáticas.

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado tendrá lugar, como regla general, a través de actuaciones sistemáticas en las unidades de ejecución que a tal efecto se delimiten.

3. El Plano de ordenación de Áreas de Planeamiento y Gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE SUELO URBANO.

Artículo 1.2.1 Definición.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

Artículo 1.2.2 Delimitación.

La delimitación de Suelo Urbano se contiene en los Planos de ordenación de Clasificación del Término Municipal y del Núcleo Urbano mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 1.2.3 Régimen del Suelo Urbano no consolidado.

Se regula en el artículo 55 y cc. de la LOUA.

Artículo 1.2.4 Régimen del Suelo Urbano consolidado.

Se regula en los artículos 56 y ss de la LOUA.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN

Artículo 1.3.1 Definición.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera que no puedan tener encuadre en las clases de Urbano o no Urbanizable.
2. Dentro del Suelo Urbanizable el Plan puede establecer las siguientes categorías:
 - a. Suelo Urbanizable sectorizado.
 - b. Suelo Urbanizable no sectorizado.

Artículo 1.3.2 Delimitación.

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en los Planos de ordenación de Clasificación del Término Municipal y del Núcleo Urbano mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 1.3.3 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

1. El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado está incorporado a un área de reparto.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística fija un aprovechamiento medio para cada área de reparto. Sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a una misma área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjeto) idéntico.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 1.3.4 Definición.

Se encuentra integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el plan.

Artículo 1.3.5 Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que establece el Plan General son los que se relacionan en las fichas correspondientes.

Artículo 1.3.6 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes de Desarrollo correspondientes.
2. Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado del segundo cuatrienio podrán incorporarse al primer cuatrienio mediante la firma de un convenio urbanístico análogo en sus determinaciones a los firmados para el suelo constitutivo del primer cuatrienio, sin que ello suponga modificación del programa de actuación. Dicho convenio podrá establecer propuestas de división en sectores de forma que mantengan las determinaciones básicas asignadas en este Plan General.
3. Los propietarios de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, a fin de agilizar el proceso de desarrollo urbanístico, podrán presentar para su tramitación el planeamiento correspondiente antes del comienzo de vigencia del segundo cuatrienio del Plan General. En todo caso, el proceso urbanizador no podrá iniciarse antes de los cuatro (4) años de vigencia del Plan General, salvo que esté suscrito el referido convenio.
4. Los Planes de Desarrollo y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta Normativa, ni en la legislación urbanística vigente.
5. Los Planes de Desarrollo deberán referirse a sectores completos de Suelo Urbanizable Sectorizado. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de Suelo Urbanizable Sectorizado, dentro de cada cuatrienio.
6. Los Planes de Desarrollo cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
7. En la redacción de los Planes de Desarrollo se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

Artículo 1.3.7 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 1.3.8 Reservas de suelo para dotaciones locales.

1. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2. Asimismo, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

- a. En suelo con uso característico residencial, entre treinta (30) y cincuenta y cinco (55) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre dieciocho (18) y veintiún (21) metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.
- b. En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce (14) y el veinte (20) por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento (10%) a parques y jardines; además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 1.3.9 Definición.

Integrado por los terrenos adscritos a esta clase de suelo según las condiciones tenidas en cuenta por el presente Plan en cuanto a características naturales y estructurales del municipio, así como a la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Artículo 1.3.10 Desarrollo del Suelo Urbanizable no Sectorizado.

1. Los Suelos Urbanizables no sectorizados se desarrollarán mediante Planes de Sectorización. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable no Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de ordenación Urbanística y complementado la ordenación establecida por estos.

2. Este cambio de categoría del Suelo Urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por este adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

3. Para el uso global propuesto en el Suelo Urbanizable no sectorizado sólo podrá comenzar a sectorizarse conforme se establece en las condiciones particulares desarrolladas en el Título VIII, Capítulo 6.

4. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

La adecuada gestión que de la Vía Pecuaria «Vereda del Camino de Granada» afectada por la Sectorización se haga, en consonancia con las prescripciones que la Administración Autonómica dicte.

5. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la LOUA, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio.

La previsión para V.P. Pública y otros regímenes de protección pública.

Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el Suelo Urbanizable Sectorizado o, en su caso, ordenado.

Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas.

Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento (10%) del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

6. Con carácter específico, entre la documentación precisa que deberá contener los Planes de Sectorización, estará un estudio acústico preoperacional que determine la anchura del área de transición entre dichos sectores (actualmente zonificados como áreas de tipo II según decreto 326/2003) y los sectores colindantes ya consolidados que permiten una mayor generación de ruido (áreas tipo IV según decreto 326/2003). Estos estudios deberán ser realizados por una Entidad Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente (E.C.C.M.A.) en materia de protección ambiental en el campo de «Contaminación Atmosférica producida por cualquier forma de materia o energía».

7. La tramitación queda regulada en la LOUA y sometida según el anexo I de Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental a Evaluación Ambiental.

8. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitara al municipio para:

- a. Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.
- b. Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 1.4.1 Definición y delimitación.

1. Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.
- e. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- g. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- i. Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en los Planos de ordenación de Clasificación del Término Municipal y del Núcleo Urbano.

Artículo 1.4.2 Régimen general del Suelo no Urbanizable.

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

a. Los precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

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

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obra o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando este vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, previo informe de técnico competente donde se justifique que las edificaciones que se proponen guardan relación directa y proporcionalidad con la naturaleza de los aprovechamientos y las dimensiones de la finca.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en el artículo 1.4.5 del presente Plan General para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo no Urbanizable.

Se exceptúan de esta regulación aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de no necesidad de licencia.

c. Edificaciones e Instalaciones que tengan la consideración de Interés Público o Social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y siempre que vayan a emplazarse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

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

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

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

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

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

- a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b. Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
- d. Contar con autorización de vertido, si lo generan y éstos no se efectúan al alcantarillado municipal, y con reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc.), si el abastecimiento va a efectuarse desde puntos distintos de la red municipal.

7. En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

- a. El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población, que son aquellos en los que se presente una sola de las siguientes condiciones:

El incumplimiento en las construcciones existentes o previstas de las condiciones de parcela mínima, la distancia entre construcciones, la separación de las mismas a linderos, etc., establecidas por la presente Normativa.

La apertura de viales o caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal.

La alineación de edificaciones con frente a camino, vía pública o privada existente o en proyecto.

La existencia o proyecto de abastecimiento de agua, alcantarillado o electrificación comunitarios con acometidas individuales, no previstas por Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Arjonilla.

Publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin control administrativo municipal, cualquiera que sean los medios utilizados para la misma (carteles, anuncios en medios de comunicación, octavillas, etc.).

Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del Suelo prevista en el Plan para el mismo.

Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al comprador o arrendatario al cumplimiento de la condición rústica de la finca o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.

- b. La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán

renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

- c. Cualquier actuación, sin previa autorización expresa por el Organismo de la Cuenca del Guadalquivir, cuando se ubique a menos de cien (100) metros de un cauce público. Además, será preceptiva la justificación de la no afección (inundabilidad) para avenidas de periodos de retorno de quinientos (500) años.

Artículo 1.4.3 Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

- a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.
- b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en le presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4. Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

Artículo 1.4.4 Régimen especial de licencias en Suelo no Urbanizable.

1. Estarán sujetas a licencia en Suelo no Urbanizable las siguientes actuaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Normas de desarrollo:

- a. Segregaciones de fincas que produzcan parcelas registrales menores del doble de la unidad mínima de cultivo fijada por la Administración agraria competente.
- b. Parcelaciones.
- c. Obras civiles de todas clases.
- d. Movimientos de tierras de todas clases (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) salvo las que se refieran a labores agrícolas ordinarias.
- e. Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.
- f. Ocupación, modificación y desviación, aunque sea provisional, de los cauces públicos y sus zonas de protección.
- g. Talas de árboles salvo las propias de la explotación forestal debidamente autorizadas por la legislación sectorial y en general todos los trabajos relacionados con el manejo de las masas forestales.
- h. Cambio de uso de suelo, como la puesta en cultivo de terrenos de uso forestal o la variación del tipo de cultivo.

- i. La realización de cualquier tipo de obra de edificación, incluso las de cerramiento o vallado.
- j. Establecimiento y apertura de las siguientes actividades y sus modificaciones:
 - Acondicionamiento e instalaciones relacionadas con el recreo equipado.
 - Camping.
 - Circuitos para vehículos a motor.
 - Campos de golf.
 - Campos de polo.
 - Pistas deportivas.
 - Balsas de riego.
 - Almacenes, industrias y pabellones agropecuarios.
 - Invernaderos.
 - Infraestructuras y construcciones ligadas al pastoreo (cercados, bordas, abrevaderos...).
 - Infraestructuras e instalaciones ligadas a la vigilancia, aprovechamiento y gestión en general de los recursos forestales.
 - Industrias agrarias.
 - Actividades extractivas de todo tipo.
 - Infraestructuras de todo tipo.
 - Industrias o almacenamientos peligrosos.
 - Ampliación y reforma de las edificaciones existentes.
 - Demoliciones totales o parciales de las edificaciones y construcciones existentes.
2. Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en el artículo 1.4.5 del presente Plan General para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo no Urbanizable.
3. En el caso de edificaciones ligadas a una explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, (naves agropecuarias, etc.) las solicitudes de licencia contendrán, además de la documentación necesaria para el tipo de obra que corresponda, las siguientes determinaciones:
 - a. Entidad o persona, propietaria de la explotación, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
 - b. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - Características socioeconómicas de la actividad agrícola, pecuaria, forestal o análoga.
 - Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito.
 - Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
 - c. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
 - Procedencia o necesidad de la implantación en Suelo no Urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
 - Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de Suelo no Urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
 - No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
 - d. Cualquier otra determinación que contemple la caracterización de la actividad y permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Artículo 1.4.5 Las Actuaciones de Interés Público en Suelo no Urbanizable.

1. Cuando el Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo no Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculadas a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de Suelo no Urbanizable, las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelos. Dicha actuación debe resultar compatible con el régimen particular de la categoría de Suelo no Urbanizable que corresponda y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3. Estas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales no compatibles con el modelo territorial propuesto por el Plan, terciarios, turísticos no residenciales u otros similares.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, para apreciar la concurrencia de las circunstancias que llevan a considerar la actividad como de Interés Público, y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de Suelo no Urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. Además, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo no Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Cumplido este plazo, la actividad debe cesar, aunque se puede solicitar la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b. Tener incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General.
- d. Cuando comprendan una superficie superior a cincuenta (50) hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

8. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación, contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- a. Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- b. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
Caracterización física y jurídica de los terrenos.
Características socioeconómicas de la actividad.
Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito.
Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- c. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
Utilidad pública o interés social de su objeto.
Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
Procedencia o necesidad de la implantación en Suelo no Urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de Suelo no Urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- d. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad que, además de los deberes legales derivados de la clasificación del Suelo no Urbanizable, estarán constituidas por:
El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable en cuantía mínima del diez por ciento (10%) del

importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro estarán excluidas de este pago.

La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

La solicitud de licencia en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación.

e. Cualquier otra determinación que contemple la caracterización de la actividad y permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

9. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones requeridas en el apartado anterior.

Artículo 1.4.6 Parcelaciones agrarias y unidad mínima de cultivo.

1. Será de aplicación lo recogido en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

2. En las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Urbanizables (mientras no posean Plan Parcial aprobado definitivamente) o Suelos no Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

3. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del Suelo no Urbanizable del presente Plan General.

4. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar (cuando lo permiten las condiciones particulares de zona y en las condiciones reguladas para cada caso) construcciones y/o vivienda familiar vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de parcela mínima edificable al de agrupación de parcelas inferiores a la mínima edificable pertenecientes a la misma explotación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Pertenecer a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.
- b. Acreditarse mediante el correspondiente Proyecto suscrito por Técnico competente en materia agropecuaria, la viabilidad técnico-financiera en términos agrícolas de la explotación unitaria en parcelas rústicas que forman parte de la unidad de explotación, y la necesidad de las construcciones que se pretenden vincular.
- c. En el caso de que alguna de las fincas que se proponga para formar parte de la agrupación no sea colindante, las fincas en discontinuidad deberán estar situadas a una distancia inferior a doscientos (200) metros entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos que justifiquen la unidad de explotación.
- d. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de separación de la edificación a linderos y respecto a edificaciones próximas, que se establezcan en el Título IX sobre las Normas específicas para Suelo no Urbanizable de las presentes Normas.
- e. Inscribir previamente en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de la explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de quince (15) años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de «inedificable» no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de edificación.

5. En conformidad con lo anterior, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable o del Urbanizable (hasta que tenga Plan Parcial aprobado definitivamente), no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para los fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transmisiones de propiedad.

6. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan General.

7. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación. Las limitaciones de edificación y uso derivadas del presente Plan General junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedara subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

8. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de no necesidad de licencia emitido por el Ayuntamiento.

9. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas indicadas en el punto anterior y todas las derivadas del presente Plan. El incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 1.4.7 Parcelaciones urbanísticas y formación de núcleos de población.

1. Se considera parcelación urbanística, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que pueda inducir a la formación de un nuevo asentamiento, que pueda derivar a su vez en un nuevo núcleo de población.

Se considerará acto revelador de una posible parcelación urbanística, siguiendo lo establecido por el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la interposición de sociedades, divisiones horizontales, o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o de una participación social, entre diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de un terreno único.

2. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelos urbanos o urbanizables, mientras no se hayan producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida en el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, con excepción de aquellas segregaciones indispensables para la incorporación de terrenos al proceso urbanizador definido en unidades de ejecución.

3. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable están prohibidas, siendo nulas de pleno derecho.

Tampoco se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen la transformación de su naturaleza rústica, o que presenten indicios de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas que puedan derivar en un nuevo núcleo de población.

4. Se considera núcleo de población, un asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, acceso rodado y alcantarillado.

5. Se considera que constituyen lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente una sola de las siguientes condiciones:

a. El incumplimiento en las construcciones existentes o previstas de las condiciones de parcela mínima, de separación de la edificación a linderos y respecto a edificaciones próximas, que se establecen a continuación:

Para distancias inferiores a tres mil (3000) metros respecto del Suelo Urbano o Urbanizable cuando se superen las siguientes condiciones:

- Que la densidad sea superior a una (1) vivienda por Ha. de terreno.
- Que el frente mínimo del terreno que de a un camino tenga una longitud de setenta (70) metros.
- Que la distancia mínima, medida en línea recta desde su fachada más próxima, a cualquier otro edificio, sea de setenta (70) metros.

Para los casos no incluidos en el epígrafe anterior en los que se superen las siguientes condiciones:

- Que la densidad sea superior a una (1) vivienda por cada dos con cincuenta (2,50) Has. de terreno.
- Que el frente mínimo del terreno que de a un camino tenga una longitud de ochenta (80) metros.
- Que la distancia mínima, medida en línea recta desde su fachada más próxima, a cualquier otro edificio sea de ochenta (80) metros.

b. La apertura de viales o caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal.

c. La existencia o proyecto de abastecimiento de agua, alcantarillado, o electrificación comunitarios con acometidas individuales, no previstas por Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Arjonilla.

- d. Publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin control administrativo municipal, cualquiera que sean los medios utilizados para la misma (carteles, anuncios en medios de comunicación, octavillas, etc.).
 - e. Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de usos e instalaciones temporales, estacionales, móviles o estables.
 - f. Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del Suelo prevista en el Plan para el mismo.
 - g. Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al comprador o arrendatario al cumplimiento de la condición rústica de la finca o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.
6. En toda parcela de Suelo no Urbanizable, en las que se de alguna de las circunstancias establecidas en el punto anterior, se prohíbe expresamente el acto de edificar.

Artículo 1.4.8 Prevención contra la parcelación ilegal.

Para prevenir la parcelación ilegal, los Notarios y Registradores de la Propiedad, exigirán para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos en Suelo no Urbanizable, que se acredite el control municipal de su procedencia en la forma establecida por la Ley estatal (artículo 19) y la autonómica (artículo 177 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo 1.4.9 Acciones contra la parcelación ilegal.

En los casos en los que se aprecie riesgo de formación de nuevos núcleos en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, tanto en una actuación conjunta, como por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante Plan preconcebido, o Proyecto de Urbanización, o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y el espacio, dará lugar a las acciones previstas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en los artículos del Capítulo V, acerca de la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, y en el artículo 214, sobre infracciones y sanciones en el caso de parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del Suelo no Urbanizable.

TÍTULO II. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 2.1.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el Suelo Urbano y en el Urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos en el Suelo no Urbanizable se regularán por las disposiciones del Título IX, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 2.1.2 Uso Global y Uso Pormenorizado.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

1. Uso global es aquel que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.
 - a. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.
 - b. Son usos compatibles aquellos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.
2. Uso pormenorizado es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser modificado por ninguna otra figura de planeamiento.

Artículo 2.1.3 Usos según la intensidad de su implantación en el edificio o parcela.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

- a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 2.1.4 Uso Público y Uso Privado.

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 2.1.5 Tipos de Usos. Cuadro de tipos de usos. Usos globales y pormenorizados.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

RESIDENCIAL.

Vivienda unifamiliar.

Vivienda bifamiliar.

Vivienda plurifamiliar.

Residencia colectiva.

INDUSTRIAL.

Industria y almacenamiento.

Grupo I Industrias extractivas.

Grupo II Industrias manufactureras en general.

Grupo III Almacenes.

Grupo IV Pequeña industria.

Grupo V Talleres domésticos y artesanales.

Grupo VI Talleres artísticos.

Grupo VII Mantenimiento del automóvil.

Grupo VIII Talleres y Naves de uso agrícola.

SERVICIOS TERCIARIOS.

Hospedaje.

Grupo I Servicios de Hospedaje.

Grupo II Campamentos.

Hostelero recreativo.

Grupo III Establecimiento sin espectáculos.

Grupo IV Establecimientos con espectáculos.

Comercial.

Grupo V Pequeño y Mediano Comercio.

Grupo VI Gran Comercio.

Oficinas y Servicios.

Grupo VII Con servicio de ventas.

Grupo VIII De Gestión y despachos profesionales.

Aparcamiento.

Grupo IX Aparcamiento privado anexo a otro uso.

Grupo X Aparcamiento público.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS O PRIVADOS.

Espacios Libres.

Deportivo.

Docente.

Servicios de interés público y social.

Grupo I Cultural.

Grupo II Sanitario.

Grupo III Asistencial.

Grupo IV Administrativo público.

Grupo V Religioso.
Grupo VI Comercial (Mercado de Abastos).
Grupo VII Servicios urbanos.
Grupo VIII Social.
Servicios Funerarios.
Grupo IX Cementerio.
Grupo X. Tanatorio y otros servicios funerarios.
TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Viario.
Infraestructuras urbanas básicas.
Estaciones de servicio.
Estaciones de autobuses y centros de transporte.
AGROPECUARIO.

Producción agrícola.
Producción ganadera y avícola.
Servicios agrícolas y ganaderos.
Selvicultura y servicios forestales.

Artículo 2.1.6 Compatibilidad entre usos.

1. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado. Puede ser:
 - a. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
 - b. Condicionado: es aquel cuya implantación puede autorizarse en zonas cuyo uso global sea distinto siempre que cumpla una serie de condiciones determinadas por el planeamiento.
2. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:
 - a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.
 - b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que en su caso pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c. Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

Artículo 2.1.7 Compatibilidades con el Uso Global Residencial.

En las zonas calificadas como uso global residencial se permite la instalación de los siguientes usos no residenciales, siempre que se cumpla la legislación vigente que los regule y las presentes Normas Urbanísticas, y que las normas particulares de las diferentes zonas no especifiquen lo contrario, prevaleciendo éstas últimas.

1. USOS PERMITIDOS:

- a. Industrial.
Talleres artesanales y Talleres artísticos, excepto los relacionados con la elaboración y la fabricación de la cerámica.
- b. Servicios Terciarios.
Hospedaje.
Hostelero recreativo.
Comercial.
Oficinas y Servicios.
Aparcamiento.
- c. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Viario.
Infraestructuras urbanas básicas.
Estaciones de servicio.
Estaciones de autobuses y centros de transporte.
- d. Equipamientos y Servicios Públicos o Privados.
Espacios Libres.
Deportivo.
Docente.
Servicios de interés público y social.
Grupo I Cultural.
Grupo II Sanitario.
Grupo III Asistencial.

Grupo IV Administrativo público.

Grupo V Religioso.

Grupo VI Comercial.

Grupo VII Servicios urbanos.

Grupo VIII Social.

En las parcelas calificadas como uso global residencial incluidas en zonas de tipologías de vivienda unifamiliar aislada y pareada, sólo se permiten los siguientes usos no residenciales, salvo mención expresa de estas Normas:

a. Industrial.

Talleres artesanales y talleres artísticos, excepto los relacionados con la elaboración y la fabricación de la cerámica.

b. Servicios Terciarios.

Hostelero Recreativo.

Actividades inocuas.

Oficinas y Servicios (despachos profesionales).

Pequeño comercio, en aquellas zonas en los que no exista equipamiento comercial contemplado en el Plan Parcial, o en los casos en que los locales comerciales previstos estén ocupados y en uso.

c. Equipamientos y Servicios Públicos o Privados.

Espacios Libres.

Deportivo.

Docente.

Servicios de interés público y social.

Grupo I Cultural.

Grupo II Sanitario.

Grupo III Asistencial.

Grupo V Religioso.

Estos usos se atenderán a las ordenanzas generales de estas normas y a las particulares de la zona de edificación unifamiliar y de las subzonas correspondientes.

2. USOS CONDICIONADOS:

- a. Industrial: Se permitirán almacenes sin uso de potencia motriz única y exclusivamente cuando presten servicios de utilidad a la población de la zona y a las actividades que se admiten, siempre que no estén incluidas en el apartado siguiente.

3. USOS PROHIBIDOS.

a. Industrial.

Industria y almacenamiento.

Pequeña industria.

Alfarerías y Talleres relacionados con la elaboración y la fabricación de la cerámica.

Mantenimiento del Automóvil.

Talleres y Naves de uso agrícola.

Carpinterías metálicas y cerrajerías.

Talleres de lacado y barnizado de muebles.

No se permitirán los residuos animales o vegetales que pueden sufrir proceso de fermentación o descomposición ni los de trapos, ropas y desechos. Tampoco los de cualquier sustancia que pueda producir olores o vapores nocivos o molestos, polvo o suciedad en las paredes exteriores.

No se permitirán los Almacenes de sustancias explosivas.

No se permitirán aquellas actividades en las que la carga ponderada de fuego sea superior a doscientas (200) Mcal/m².

En todo caso se podrán prohibir los almacenes de paquetería o de productos, cuya distribución genere un movimiento de vehículos en labores de carga y descarga, que pueda crear conflicto en la zona.

Artículo 2.1.8 Compatibilidades con el Uso Global Industrial.

En las parcelas calificadas en planos de ordenación como uso global Industrial se permite este uso exceptuando las actividades industriales que queden expresamente prohibidas relacionadas a continuación. Asimismo se permiten los siguientes usos pormenorizados no industriales, que por sus características son compatibles con el uso global industrial o surgen como actividades anexas al mismo.

1. USOS PERMITIDOS.

a. Servicios Terciarios.

Hostelero recreativo.

Comercial (grandes superficies comerciales).

Oficinas y Servicios.

Aparcamientos.

b. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Viario.

Infraestructuras urbanas básicas.

Estaciones de servicio.

Estaciones de autobuses y centros de transporte.

Estos usos se permiten siempre dentro de las limitaciones que la legislación vigente en cada materia y las ordenanzas municipales les impongan, y de acuerdo con la normativa recogida en este Título.

Excepcionalmente se podrán autorizar otros, cuando se recoja en las ordenanzas particulares de zona.

2. USOS PROHIBIDOS.

De acuerdo con el Anexo I del Decreto 356/2010 de 3 de agosto por el que se regula la autorización ambiental unificada y donde se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, quedan prohibidas las siguientes actividades:

- Todas las actuaciones sometidas a Autorización Ambiental Integrada: AAI.

- Todas las actuaciones sometidas a Autorización Ambiental Unificada (procedimiento ordinario o abreviado) AAU y AAU* excepto:

- De la Categoría 3ª: la 3.9, 3.10, 3.11 y 3.12.

- De la Categoría 4ª: la 4.13 .

- De la Categoría 5ª: la 5.7, 5.8, 5.10, 5.11 y 5.13.

- De la Categoría 7ª: la 7.10.

- De la Categoría 10ª: la 10.4, 10.7, 10.9, 10.11y 10.12.

- De la Categoría 11ª: la 11.2, 11.5 y 11.6.

- De la Categoría 13ª: la 13.9, 13.27 y 13.29.

Artículo 2.1.9 Compatibilidades con el Uso Global Servicios Terciarios.

En las parcelas calificadas en planos de ordenación, como uso global Servicios Terciarios se permiten la instalación de todos los usos pormenorizados pertenecientes a este uso global. Asimismo se permiten los siguientes usos pormenorizados no Terciarios, que por sus características son compatibles con ellos:

1. USOS PERMITIDOS.

a. Industrial.

Talleres domésticos y artesanales y Talleres Artísticos, excepto los relacionados con la elaboración y la fabricación de la cerámica.

Mantenimiento del automóvil.

b. Equipamientos y Servicios Públicos o Privados.

Docente.

Servicios de interés público y social.

Grupo I Cultural.

Grupo II Sanitario .

Grupo III Asistencial.

c. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Viario.

Infraestructuras urbanas básicas.

Estaciones de servicio.

Estaciones de autobuses y centros de transporte.

Excepcionalmente se podrán autorizar otros usos, cuando así se recoja en las ordenanzas particulares de zona.

2. USOS PROHIBIDOS.

Quedan prohibidos todos los usos que no estén expresamente recogidos en el apartado anterior.

Artículo 2.1.10 Compatibilidades con el Uso Global de Equipamiento y Servicios Públicos o Privados, y Servicios Funerarios.

1. El uso global de Equipamiento y Servicios Públicos, y los Servicios Funerarios, señalados en los planos de ordenación, comprende los usos pormenorizados definidos en este Título.

2. Se prohíbe el cambio de uso de Equipamiento en las parcelas calificadas como EQUIPAMIENTO: Deportivo, Espacios Libres y Zonas Verdes, Docente, y Servicios de Interés Público y Social.

3. Los Servicios Funerarios quedan regulados en el Decreto 238/2007 de 4 de septiembre, de Policía Mortuoria quedando dichos usos vinculados a las parcelas calificadas así en el presente planeamiento.

4. Sobre las parcelas incluidas en el presente artículo, sólo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que permitiéndose por la legislación específica del mismo, supongan un mayor servicio público.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 2.2.1 Condiciones de los Usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Sin embargo, serán de aplicación en aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y especialmente el reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio), la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo) o cualquier otra disposición que las supliere.

5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

Artículo 2.2.2 Usos en los Sótanos y Semisótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones y almacenes al servicio de la edificación, siempre que no impliquen puestos de trabajo permanentes.

b. Aparcamientos.

c. Las actividades del uso pormenorizado Comercial situadas en Plantas Bajas de edificios de otros usos, podrán también desarrollarse en planta de sótano o semisótano, siempre que estén asociadas y unidas internamente.

d. En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea el definido en el artículo 2.5.15 de estas Normas como Gran Comercio, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos en dicha planta computará a efectos de la aplicación de las determinaciones que se contemplan en estas Normas (número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 2.2.3 Diferentes Usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

3. No podrá modificarse la situación y proporción de los distintos usos que afecten a un edificio en el que coexistan varios de ellos, cuando esta situación y proporción esté fijada por el planeamiento.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL

Artículo 2.3.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Uso residencial es el que tiene por finalidad el alojamiento permanente o temporal de las personas. Se incluyen en esta actividad los usos anexos, secundarios o auxiliares condicionados a ella.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas con el programa habitual de las familias, tengan o no relación de parentesco, y se sitúa en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado horizontalmente a otra vivienda con acceso independiente.

b. Vivienda bifamiliar: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas con el programa habitual de las familias, tengan o no relación de parentesco, y se sitúa en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

- c. Vivienda plurifamiliar: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas con el programa habitual de las familias, tengan o no relación de parentesco, y se sitúa en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
- d. Residencia colectiva: Es la que está destinada al alojamiento estable de individuos, que no constituyen unidad familiar, con un programa más amplio que el de la vivienda, como residencias de estudiantes, residencias geriátricas, etc.

Artículo 2.3.2 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 2.3.3 Pieza Habitable.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Artículo 2.3.4 Vivienda Exterior.

Todas las viviendas o apartamentos deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

- a. Higiénicas. Ocupar fachada en la que exista al menos un hueco de pieza habitable recayendo a:
 - Vía pública o espacio libre público.
 - Espacio libre privado o patio de manzana que cumpla con las características definidas en el artículo 4.4.10.
- b. De seguridad: deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.

Artículo 2.3.5 Programa de la Vivienda.

1. La vivienda constará, como mínimo de cocina, estar-comedor, cuarto de aseo, y dormitorio principal.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados.
3. Las diferentes estancias que componen una vivienda deberán responder a las siguientes condiciones dimensionales mínimas:
 - a. Estar: Tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados.
 - b. Cocina: Cuando no esté integrada en el espacio del estar-comedor, tendrá una superficie útil mínima de siete (5) metros cuadrados, que podrían dividirse en cinco (3) metros para la cocina y dos (2) para el lavadero.
 - c. Dormitorios: Se distinguen tres casos:
 - Principal: Con capacidad para dos camas y superficie útil de diez (10) metros cuadrados. Estas condiciones serán siempre de aplicación para el primer dormitorio doble de la vivienda.
 - Doble: Con capacidad para dos camas y superficie útil de ocho (8) metros cuadrados. Estas condiciones serán siempre de aplicación cuando en la vivienda exista más de un dormitorio doble en la vivienda.
 - Sencillo: Con capacidad para una cama y superficie útil de seis (6) metros cuadrados.
 - d. Cuarto de Baño: Tendrá una superficie útil mínima de dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados y dispondrá al menos de un lavabo, inodoro y ducha o bañera.
 - e. Aseo: Tendrá una superficie útil mínima de dos (2) metros cuadrados y dispondrá al menos de lavabo e inodoro.
 - f. Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros y no necesitan de hueco de ventilación directa.
 - g. Vestíbulo: Tendrá una superficie mínima de uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados y no necesitarán de hueco de ventilación directa.
 - h. Tendaderos: El tendido de la ropa podrá hacerse en el patio de parcela o en las áreas comunes que dentro del edificio se hubieran destinado para ello. En el caso de que no se cumpla alguno de los dos supuestos anteriores, la vivienda deberá estar dotada de un espacio cubierto y abierto al exterior de

al menos dos (2) metros cuadrados de superficie útil para efectuar las operaciones del tendido de la ropa. Queda prohibido el tendido de la ropa que suponga visión directa desde la vía pública.

4. Los baños y aseos podrán no tener hueco de ventilación directa a patio o fachada debiendo, no obstante, disponer de elementos de ventilación a través de chimeneas o huecos específicamente diseñados para ello que verticalmente alcancen la cubierta del edificio cuya cota deberá sobrepasar en al menos cuarenta (40) centímetros.

5. Las viviendas de Promoción Pública deberán cumplir con las condiciones determinadas en su normativa específica.

Artículo 2.3.6 Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de dos con setenta (2,70). Podrá reducirse hasta dos con cuarenta (2,40) metros en el caso de que existan falsos techos, en no más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la vivienda. Podrá reducirse hasta dos con veinte (2,20) metros como máximo en el diez por ciento (10%) de la superficie de la vivienda, motivado por el paso de instalaciones.

Artículo 2.3.7 Accesos a las Viviendas y Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso de las viviendas y de los huecos de paso de las mismas cumplirán las especificaciones del Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio) o disposiciones que las sustituyan.

2. Las rampas para salvar desniveles cumplirán el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio) o disposiciones que las sustituyan.

Artículo 2.3.8 Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y no habitables en uso residencial.

1. Toda pieza habitable de una vivienda, deberá disponer de ventilación e iluminación natural a espacio público o patio.

2. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida o mediante ventilación forzada.

3. En ningún caso se permitirán viviendas en sótano o semisótano entendiéndose como tales las que tengan su pavimento más de cincuenta (50) centímetros por debajo del nivel de la calle.

Artículo 2.3.9 Condiciones de los talleres domésticos y despachos profesionales ubicados en la propia vivienda.

Se incluyen en este uso global los talleres domésticos y los despachos profesionales afectos al usuario, que cumplirán las siguientes condiciones.

a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

b. La superficie útil destinada a despacho profesional o taller doméstico será igual o inferior al treinta y tres por ciento (33%) de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 2.3.10 Dotación de Aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior del solar, siempre que la superficie del solar sea superior a los doscientos (200) metros cuadrados. En solares mayores, y a partir de viviendas con más de (200) metros cuadrados, se reservará una plaza más por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción. En el caso de que el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta Norma, sea igual o inferior a tres (3), y esté situado en calles de siete (7) metros o menos de latitud, o que las características del solar lo haga inviable, siempre se reservará al menos una plaza.

2. En edificios con locales comerciales de superficie mayor de doscientos (200) metros cuadrados, como uso compatible se reservará, además de lo establecido en el punto anterior, un mínimo de una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

Artículo 2.4.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Industria y almacenamiento.
 - b. Pequeña industria, talleres domésticos y artesanales y talleres artísticos.
 - c. Mantenimiento del automóvil.
 - d. Talleres y Naves de uso agrícola.

Artículo 2.4.2 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación y en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, excluyéndose las pequeñas obras de conservación y mantenimiento a las que no les será de aplicación.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las edificaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, malos olores, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. En este sentido, habrá que tener en cuenta las limitaciones en cuanto a vertidos a la red general de las distintas industrias que en un suelo de uso industrial pueden asentarse, fijando los posibles tratamientos a los residuos líquidos generados durante la actividad industrial.

Artículo 2.4.3 Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos.

Artículo 2.4.4 Altura de los techos.

La distancia mínima de suelo a techo en las zonas de uso global industrial será, en función del uso que tengan asignado, la siguiente:

- a. Industria. Tres (3) metros.
- b. Talleres. Tres (3) metros.
- c. Oficinas. Dos con sesenta (2,60) metros.
- d. Almacenes. Tres (3) metros, pudiendo reducirse hasta dos con sesenta (2,60) metros cuando su superficie útil sea igual o menor a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- e. Servicios y vestuarios. Podrá reducirse hasta un mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 2.4.5 Aseos.

1. Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. No se exigirá la disposición de aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del punto anterior resulte más de un inodoro, lavabo y ducha.

3. La ducha será exigible cuando ello se derive del carácter de la actividad.

4. En todos los casos en los que, para cumplir las condiciones anteriores, sea necesario colocar más de dos (2) retretes y lavabos, se dispondrá además un (1) aseo adaptado para minusválidos.

5. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

6. En todo caso prevalecerán las condiciones del Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio) y la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo).

Artículo 2.4.6 Condiciones de los locales. Circulación interior.

1. Cuando una misma parcela, y formando parte de un mismo edificio, albergue más de una actividad, cada uno de los establecimientos habrá de tener fachada a vía de circulación rodada ya sea pública o privada constituida como tal vía. La longitud mínima de fachada de cada actividad a tal vía será de un tercio (1/3) de la profundidad del local.

2. A efectos de la ley de Propiedad Horizontal, podrán tener consideración de local aquellas partes del edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, siempre que cumplan las condiciones.

Artículo 2.4.7 Dotación de Aparcamientos.

Se cumplirán las determinaciones de cada una de las zonas y de los planes parciales vigentes sobre la dotación de aparcamientos.

Artículo 2.4.8 Posición de los usos en el edificio.

Dentro de un mismo edificio se permitirán industrias en cualquiera de sus plantas cuando el uso global en dicha zona sea el industrial.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

Artículo 2.4.9 Condiciones constructivas de los edificios industriales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios o almacenes destinados a esta actividad. En los edificios en los que exista mezcla de usos, cada uno de ellos habrá de cumplir con la normativa que le sea de aplicación en cuanto a alturas, aparcamientos, etc.

2. Se exige la iluminación y ventilación necesarias en función de la actividad y de lo establecido en la normativa sectorial vigente.

Artículo 2.4.10 Grupo I. Industrias extractivas.

1. Definición. Se entiende por industrias extractivas las unidades económicas cuya actividad exclusiva o principal consiste en la extracción, o captación, preparación, prospección, depuración o primera transformación y distribución de materias primas del suelo o subsuelo.

2. Localización y compatibilidad de las industrias extractivas. Las instalaciones para la extracción de estos productos sólo podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable, exceptuando las zonas específicamente señaladas de especial protección arqueológica, donde no se permitirá el movimiento de tierras, canteras u otras actividades a cielo abierto.

3. La autorización de actividad para las industrias extractivas se condicionará al cumplimiento del Real Decreto 975/2009 de 12 de junio, de gestión de los residuos de las industrias extractivas y protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

4. Las industrias o actividades consideradas como peligrosas o extractivas se situarán a una distancia mínima de dos mil (2.000) metros del suelo urbanizable o urbano.

Artículo 2.4.11 Grupo II. Industrias manufactureras en general.

1. Definición. Corresponde a las actividades del sector secundario realizadas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación, elaboración o fabricación, para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación, o recogida, en operaciones de gran escala o en unidades, talleres o plantas de menor escala, sin venta directa al público.

2. Localización y compatibilidad de las industrias manufactureras.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en este grupo deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, salvo que el uso superpuesto corresponda a oficinas, servicios, administración, o actividades anexas de la propia empresa o actividad industrial que posea.

3. Limitación de compatibilidades industriales. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industria pueda ser considerada como compatible con otros usos globales o pormenorizados las siguientes:

a. Que no se realicen procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores (como por ejemplo sucede con las almazaras ubicadas dentro del núcleo urbano de Arjonilla), vapores, humos o nieblas.

b. Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

c. Que la instalación de la maquinaria sea tal que, ni en los locales de trabajo ni en ningún otro, se originen vibraciones superiores a las establecidas en el Reglamento de la Calidad del Aire y demás normativas de aplicación.

d. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originario por la actividad cumpla con el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de

20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica (Decreto 326/2003), la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio) y demás normativas de aplicación.

- e. Que cumpla las disposiciones reguladas por el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre) y, con carácter subsidiario, las condiciones establecidas por el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y sus modificaciones, o disposición que la sustituya, para los locales y zonas de riesgo especial alto.
- f. Que no supongan una ruptura en el paisaje y la trama urbana.

Artículo 2.4.12 Grupo III. Almacenes.

1. Definición. Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de los productos se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente. Se incluyen los almacenes de todas las industrias anteriores, los del transporte y del comercio al por mayor.

2. Condiciones de los locales. Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas así como las disposiciones vigentes en la materia.

3. Localización y compatibilidad de los Almacenes. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en este grupo deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en planta baja de edificio de otros usos salvo que el uso superpuesto sea el residencial.
- No podrán almacenarse material pirotécnico más que en situaciones análogas a la industria en medio rural y de acuerdo con su normativa sectorial.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO PEQUEÑA INDUSTRIA, TALLERES DOMÉSTICOS Y ARTESANALES Y TALLERES ARTÍSTICOS

Artículo 2.4.13 Definición y clasificación.

1. Comprende las actividades industriales y artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios, y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor o al por mayor. Asimismo, se incluyen las alfarerías y todos aquellos talleres relacionados con la fabricación y la elaboración de elementos cerámicos.

2. Se incluyen las actividades no clasificadas en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), o las que, siéndolo, corrijan suficientemente las causas de su clasificación, así como reparación de artículos eléctricos del hogar y otros bienes de consumo, producción de películas cinematográficas, etc.

3. Se clasifican en tres grupos, según las actividades y situación admisible:

Grupo IV. Pequeña Industria.

Grupo V. Talleres Domésticos y artesanales.

Grupo VI. Talleres Artísticos.

Artículo 2.4.14 Grupo IV. Pequeña Industria.

1. Definición. Comprenderán las actividades no clasificadas, o corregidas, por sus molestias en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio), sin rebasar los diez (10) Kw. de potencia, las actividades de reparación de artículos eléctricos para el hogar y del cuero o calzado, relojes, restauración de obras, fotografía, óptica, juguetes, música, etc., talleres alfareros y los relacionados con la fabricación de la cerámica artística, prestación de servicios personales de lavandería, tintorería, saunas, estudios fotográficos, baños públicos y todas las pequeñas actividades de producción que no generen molestias.

2. Localización y compatibilidad de la pequeña industria. En zonas con uso global o pormenorizado distinto las actividades incluidas en el uso pormenorizado pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.

- La Pequeña Industria, podrá ubicarse en edificio exclusivo y en planta baja y su sótano o semisótano asociado de edificio con otros usos en zona con el mismo uso dominante que el solicitado o que lo admite.
- Dependiendo de la potencial intensidad de producción de la actividad, de las molestias, movimiento de mercancías generadas o acumuladas, carga y descarga, apreciado por los servicios técnicos municipales, podrán denegar su instalación en zona de uso global distinto al industrial.
- Cuando se ubiquen en situaciones admisibles para industrias del Grupo II, podrán alcanzar los índices y parámetros correspondientes a la localización respectiva.

Artículo 2.4.15 Grupo V. Talleres Domésticos y artesanales.

1. Definición. Comprenden las actividades propiamente artesanales y de artes y oficios, las de radiodifusión y demás actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales y de trabajo a domicilio, que no generen molestias a los usos residenciales próximos.

2. Localización y compatibilidad de los Talleres domésticos y artesanales. En zonas con uso global o pormenorizado distinto las actividades incluidas en el uso pormenorizado pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
- Los talleres domésticos y artesanales o de explotación familiar podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo o en cualquier planta de edificio con otros usos. Cuando se comparta con vivienda esta cumplirá la superficie mínima.
- Cuando la actividad genere molestias a los vecinos el Ayuntamiento podrá prohibirla.

3. Condiciones de los locales. Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de trabajo o normativa que las sustituyan, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete y lavabo.
- Deberán tener ventilación e iluminación natural, ayudada por ventilación forzada si es necesario.

Artículo 2.4.16 Grupo VI. Talleres artísticos.

1. Definición y condiciones. Comprende las actividades artísticas o creativas de carácter privado realizadas por escultores, pintores, grabadores, danza, música, publicidad, estudios de teatro y análogas actividades profesionales liberales, artísticas y literarias, no incluíbles en talleres artesanales ni en oficinas, despachos, consultas, servicios privados o similares. Se refiere a las actividades en las que pueden usarse motores, máquinas domésticas, música o vibraciones que pueden causar molestias a los vecinos y ser compatibles con la vivienda del poseedor del taller, estudio o local formando parte de la misma unidad habitacional.

2. Localización y compatibilidad de los talleres artísticos. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en este grupo podrán ubicarse, además de en un edificio exclusivo en cualquier planta de edificio de otros usos, cuando no implique el acarreo de materiales ni utilizar motores de potencia superior a cero con cero tres (0,03) Kw. El Ayuntamiento podrá prohibir la actividad cuando esta genere molestias a los vecinos.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO MANTENIMIENTO DEL AUTOMÓVIL.

Artículo 2.4.17 Grupo VII. Mantenimiento del Automóvil. (Reparación).

1. Definición. Se entiende por talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, motos, bicicletas, recauchutados, remolques, carrocerías, chapistería o similares, y talleres de lavado y engrase; excluyéndose los locales de venta o exposición de vehículos y venta de accesorios.

2. Localización y compatibilidad del uso pormenorizado Mantenimiento del Automóvil. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo y plantas bajas de edificios con otros usos. Se preverá una superficie interna con capacidad para acoger a los automóviles que se encuentren tanto en reparación como en depósito.
- Los talleres de reparación de chapa, por las molestias que genera, no podrán ubicarse en planta baja de edificios residenciales.

- En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos (3500) kilos y depósitos de vehículos usados sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO TALLERES Y NAVES DE USO AGRÍCOLA

Artículo 2.4.18 Grupo VIII. Talleres y Naves de Uso Agrícola.

1. Definición. Se entiende por talleres y naves de uso agrícola los locales destinados a garaje de maquinaria agrícola y su mantenimiento, siempre que dicha actividad no incurra en ninguna de las limitaciones contenidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y protección de la atmósfera, así como en el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Localización y compatibilidad del uso pormenorizado Talleres y Naves de Uso Agrícola. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres y naves de uso agrícola deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo y plantas bajas de edificios con otros usos. Se preverá una superficie interna con capacidad para acoger a la maquinaria que se encuentre tanto en reparación como en depósito.
- Los talleres de reparación de maquinaria agrícola, por las molestias que genera, no podrán ubicarse en planta baja de edificios residenciales, no existiendo tal limitación para el caso de las naves destinadas a garaje y parque de dicha maquinaria.

CAPÍTULO 5. USO SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 2.5.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Uso pormenorizado Hospedaje.
- Uso pormenorizado Hostalero - Recreativo.
- Uso pormenorizado Comercial.
- Uso pormenorizado de Oficinas.
- Uso pormenorizado de Aparcamiento.

Artículo 2.5.2 Altura de Techo.

1. El uso Servicios Terciarios tendrá, en general, una altura libre mínima de tres (3) metros, pudiendo bajarse hasta dos con cuarenta (2,40) metros en el veinte por ciento (20%) de la superficie del local.

2. El uso pormenorizado de Oficinas dedicados a gestión y despachos profesionales, podrá tener una altura libre mínima de dos con sesenta (2,60) metros.

3. En el caso de que los locales comerciales o las oficinas se pretendan ubicar en una edificación existente, la altura mínima será la de la planta baja de la edificación en la que vayan a situarse.

4. El uso pormenorizado de Aparcamientos tendrá una altura libre mínima de dos con sesenta (2,60) metros cuando esté situado en cualquier planta sobre rasante y de dos con veinte (2,20) metros cuando se sitúe en sótano o semisótano.

5. En las edificaciones en las que no esté determinado el uso se atenderán siempre a la situación más desfavorable.

Artículo 2.5.3 Condiciones de los locales.

1. A efectos de la ley de Propiedad horizontal podrán tener consideración de local aquellas partes del edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por dar fachada a una vía rodada, ya sea pública o privada.

2. Cumplirán las condiciones fijadas por el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio), el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007

de 7 de julio), la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo), el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y sus modificaciones y demás normativas de aplicación.

Artículo 2.5.4 Aseos.

1. Los locales destinados a servicios terciarios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - a. Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo.
 - b. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, por cada uno de los sexos.
 - c. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos (2) unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
 - d. En los usos comerciales de venta menor de vehículos, maquinaria industrial de envergadura o muebles, y considerando las circunstancias especiales del desarrollo de estas actividades, el número de piezas de inodoros/lavabos será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.
2. En todos los casos en los que, para cumplir las condiciones anteriores, sea necesario colocar más de dos (2) retretes y lavabos, se dispondrá además un (1) aseo adaptado para minusválidos.
3. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos también podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
4. Los aseos de los locales del Grupo VIII.- Oficinas de gestión y despachos profesionales, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
5. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo o espacio de aislamiento.
6. Los locales destinados a oficinas con acceso de público se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.
7. En todo caso prevalecerán las condiciones del reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio y la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo).

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE

Artículo 2.5.5 Definición y clasificación.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica ni ningún otro uso al margen de los incluidos en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.

Artículo 2.5.6 Grupo I. Servicios de Hospedaje.

1. Situaciones y posiciones compatibles de cada grupo de actividades. Las actividades incluidas en este uso pormenorizado se permitirán en cualquier posición y situación. Cuando incluyesen restaurantes públicos, espectáculos, anexos al mismo establecimiento, acomodarán la situación estos usos complementarios y condicionantes a la más desfavorable de la parcela y que sea la menos molesta al vecindario.

2. Condiciones de la edificación e instalaciones. En el uso pormenorizado de hospedaje, por el carácter residencial del mismo, se aplicarán las siguientes condiciones:

Las condiciones higiénicas correspondientes al uso de la vivienda.

Dado el carácter colectivo y el número importante de personas que pueden alojar, será de obligado cumplimiento la legislación hotelera (Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros) en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso o cualquier disposición que las sustituya.

Artículo 2.5.7 Grupo II. Campamentos.

1. Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

2. Situaciones y posiciones compatibles de los Campamentos.

- Se podrá ubicar en Suelo No Urbanizable, siempre que no esté especialmente protegido.

- Cuando la actividad se sitúe en Suelo No Urbanizable habrá de estar emplazada a más de quinientos (500) metros del límite de Suelo Urbano o Urbanizable.
- No podrá ubicarse en las márgenes de las carreteras nacionales ni autonómicas ni provinciales.
- Se requerirá Autorización Ambiental Unificada (AAU), para la ubicación de los campamentos, con posibilidad de resolver el procedimiento de forma abreviada, en 6 meses, conforme a la Categoría 13.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Las actividades de este uso ya existentes no se considerarán fuera de ordenación.

3. Cumplirán las disposiciones del Decreto 164/2003, de 17 junio, de Ordenación de los campamentos de turismo, salvo su Capítulo III, derogado por el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO HOSTELERO-RECREATIVO

Artículo 2.5.8 Definición y clasificación.

1. Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes grupos:

GRUPO III. Establecimientos sin espectáculos.

GRUPO IV. Establecimientos con espectáculos.

Artículo 2.5.9 Grupo III. Establecimientos sin espectáculos.

1. Definición. Comprende los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan de manera permanente un espectáculo, tales como restaurantes, cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, colmados, etc.; no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedajes, comedores en centros de trabajo, centros de enseñanza, etc., que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven.

2. Situaciones y posiciones compatibles de la actividad. En zonas de distinto uso global o pormenorizado, podrán admitirse, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones:

- Los establecimientos sin espectáculos, abiertos al público en general, serán accesibles desde la vía pública y con entrada independiente de otros usos anexos. Se permite, además de en edificio exclusivo, en planta baja, y plantas primera, sótano o semisótano ligadas a planta baja de edificios de otros usos. Si se trata de uso residencial, se exigirá el cumplimiento del Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y demás normativas de aplicación.
- Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada, modificarán la misma e incrementarán las medidas de insonorización y seguridad en el plazo indicado en la legislación aplicable.

3. Condiciones de la edificación e instalaciones. Además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto) cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado comercial (Grupos V y VI), de este Capítulo.

Cumplirán las condiciones fijadas por el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio), el reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio), la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo), el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y demás normativas de aplicación.

Artículo 2.5.10 Grupo IV. Establecimientos con espectáculos.

1. Definición. Comprende aquellos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y que presentan de manera permanente un espectáculo de teatro, sala de fiestas, música, baile, café - cantante, club nocturno, discoteca, etc.; no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje.

2. Situaciones y posiciones compatibles de la actividad. En zonas de distinto uso global o pormenorizado, los grupos de uso terciario-recreativo podrán admitirse en las siguientes situaciones y posiciones:

- Los establecimientos con espectáculos, por razón de sus ruidos, molestias al vecindario o aglomeraciones, deberán estar ubicados en edificio exclusivo o, dependiendo de la actividad se podrá autorizar en planta baja y primera ligada a ella de edificio de otros usos. Si se trata de uso residencial, se exigirá el cumplimiento del Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y su orden de desarrollo de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica, y demás normativas de aplicación.
- Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada, modificarán la misma e incrementarán las medidas de insonorización y seguridad en el plazo indicado en la legislación aplicable.

3. Condiciones de la edificación e instalaciones. Además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto) cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado comercial (Grupos V y VI), de este Capítulo.

Cumplirán las condiciones fijadas por el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio), el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio), la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo), el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y demás normativas de aplicación.

Artículo 2.5.11 Condiciones específicas del uso hostelero-recreativo en relación al residencial.

1. Con independencia de que se establezca la compatibilidad del uso hostelero recreativo en zonas de uso residencial como se determina en el art. 2.1.7.1.b; en la tramitación de las correspondientes licencias para el establecimiento de estas actividades, será preciso la elaboración de un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como el cumplimiento de la Sección 2.ª Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido, del citado Decreto 326/2003.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO COMERCIAL

Artículo 2.5.12 Definición y clasificación.

1. Es aquel servicio destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

Grupo V. Pequeño y mediano comercio.

Grupo VI. Gran comercio.

3. Según el carácter de los bienes objeto del comercio puede ser:

- a. Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento del grupo VI.
- b. Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de todo tipo de productos excepto alimentos.

Artículo 2.5.13 Condiciones generales de la edificación y de los locales.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

- Los locales comerciales dispondrán de los servicios sanitarios de acuerdo con las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de Trabajo.
- El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.
- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

- Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.
- Los niveles sonoros de emisión e inmisión se ajustarán a lo establecido en la normativa medioambiental vigente.
- Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de tres con cuarenta (3,40) metros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.
- La altura libre mínima para semisótano o sótano destinado a uso comercial será tres con cincuenta (3,50) metros.
- Todas las fachadas tendrán carácter de principal.

Artículo 2.5.14 Grupo V. Pequeño y mediano comercio.

1. Definición. Es aquella actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en los no alimentarios.

2. Situaciones admisibles y compatibilidad. En zonas de uso global y determinado distinto al Terciario las actividades incluidas en este grupo del uso pormenorizado Comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en edificio de uso exclusivo o edificio con otros usos siempre que los accesos para el público, carga y descarga sean independientes del resto de la edificación. El Ayuntamiento podrá, por razones de tráfico, situación, etc., denegar la licencia de actividad en un sitio determinado, emitiendo, previa a la concesión de licencia, informe vinculante sobre este tema.

3. Condiciones de la edificación y de los locales. Son condiciones de carácter específico para los locales situados en edificios de otros usos:

- Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de, al menos, el diez (10) por ciento de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías y con una dimensión mínima de cinco (5) metros cuadrados.
- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En edificios de nueva construcción y en los edificios construidos en los que esto sea posible, las salidas de aire caliente de extracción de cocinas, de los sistemas de climatización y de ventilación se canalizarán hasta la cubierta del edificio mediante chimeneas para el paso de canalizaciones de las instalaciones de una superficie libre mínima de cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.
- En el caso de segregación de un local, para distintas actividades, cada uno de los locales resultantes habrá de cumplir estas condiciones.
- El Ayuntamiento regulará las condiciones de ventilación e instalaciones de los locales comerciales mediante una Ordenanza Municipal.
- Los locales comerciales que se establezcan en sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos independientes.
- La dotación de plazas de aparcamiento, en obra nueva de hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie construida será de una plaza cada cien (100) metros cuadrados de dicha superficie.
- Cuando la superficie construida se encuentre comprendida entre los dos mil quinientos (2.500) y los cuatro mil (4000) metros cuadrados y el edificio no disponga de elementos de gestión común, la dotación de plazas de aparcamiento será de una (1) cada cincuenta (50) metros cuadrados de dicha superficie.

Artículo 2.5.15 Grupo VI. Gran comercio.

1. Definición. Es aquella actividad comercial en la que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- Que la actividad comercial esté definida como gran superficie en la Ley 1/1996 del Comercio Interior en Andalucía o Disposición que la sustituya.
- Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.
- Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio no alimentario, que supere los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie de venta.
- Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de locales que en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4000) metros cuadrados, aunque no tengan ningún elemento de gestión común.

2. Situaciones admisibles y compatibilidad. En zonas de uso global y determinado distinto al Terciario las actividades incluidas en este grupo del uso pormenorizado Comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Se permitirán únicamente en edificios de uso exclusivo. El Ayuntamiento podrá, por razones de tráfico, situación, etc., denegar licencia de actividad en un sitio determinado, emitiendo, previa a la concesión de licencia, informe vinculante sobre este tema.

3. Condiciones de la edificación y de los locales. Son condiciones de carácter específico para los edificios exclusivos comerciales o gran comercio:

- El gran comercio, deberá reservar una (1) plaza de aparcamiento cada veinte (20) metros de superficie construida a excepción del comercio alimentario con una superficie construida comprendida entre los setecientos cincuenta (750) y los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados cuya reserva de aparcamiento será de una (1) plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
- El espacio libre destinado al uso de aparcamientos deberá ser tratado con elementos construidos de sombra y/o arbolado y elementos vegetales.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO OFICINAS

Artículo 2.5.16 Definición y clasificación.

1. Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

Grupo VII. Oficinas con servicio de ventas.

Grupo VIII. Oficinas de gestión y despachos profesionales.

Artículo 2.5.17 Situaciones admisibles y compatibles.

1. En zonas de uso global distinto al Terciario las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Oficinas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en cualquier planta de edificio de otros usos o edificio de uso exclusivo.
- Cuando se trate de oficinas con servicio de venta (grupo VII) los accesos para el público serán independientes de los del resto de la edificación.
- Cuando las características de la actividad así lo aconsejaren el Ayuntamiento podrá exigir la reserva de plazas de aparcamiento similares en número al uso comercial.
- Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

2. Los usos existentes contrarios, por su ubicación o categoría, a lo aquí preceptuado se considerarán fuera de ordenación.

Artículo 2.5.18 Condiciones de la edificación y de los locales.

Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les correspondan.

1. Son condiciones de carácter general:

- La altura de los locales de oficina será la que corresponda por razones de edificación, y como mínimo dos con sesenta (2,60) metros de altura libre.
- Los locales de oficinas tendrán los aseos regulados en las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de Trabajo y en el artículo 2.5.4 de las presentes Normas.
- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio), la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo), el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y demás normativas de aplicación.
- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- En aquello que le sea de aplicación los locales de oficinas cumplirán las condiciones fijadas por el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), y la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio).

2. Son condiciones específicas:

- Los locales de oficina que utilicen el sótano o semisótano serán indivisibles de la planta baja.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, las oficinas con servicio de ventas deberán disponer de accesos independientes de las mismas.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO APARCAMIENTO

Artículo 2.5.19 Definición y clasificación.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anexos de paso y espera de vehículos. Sólo se permitirá en los aparcamientos la estancia y el lavado de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad. En edificios de otros usos no se permitirán túneles de lavado.

Artículo 2.5.20 Condiciones generales de los Aparcamientos.

Las condiciones que deben cumplir los locales de ambas categorías de aparcamiento son las siguientes:

1. Condiciones generales de la edificación y los locales.

- El ancho mínimo de las vías de circulación será de cuatro con cincuenta (4,50) metros y de cinco con cincuenta (5,50) metros cuando la vía sea en fondo de saco.
- Será obligatorio el cumplimiento el Reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio) y la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo).
- Los aparcamientos cumplirán las determinaciones del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo), y sus modificaciones o disposición que la sustituya.
- La ventilación de los aparcamientos, natural o forzada, será proyectada con amplitud suficiente para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.
- Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
- En los aparcamientos al aire libre se incluirán medidas correctoras de tipo paisajístico.

2. Condiciones de la plaza de aparcamiento.

- Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPOS DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

- La anchura mínima de las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles será de dos con veinte (2,20) metros libres de obstáculos tales como pilares, etc.
- La superficie mínima construida obligatoria, de aparcamientos, incluidas las áreas de acceso y maniobra será en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
- En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.
- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. El Ayuntamiento, en aquellos casos en que sea necesario, podrá exigir solución gráfica que justifique que todas las plazas son ocupables.

3. Acceso a los Aparcamientos.

- Los aparcamientos y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro con cincuenta (4,50) metros de fondo como mínimo, con una pendiente máxima del cinco por ciento (5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
- Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante.
- Los accesos a los aparcamientos podrán prohibirse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público y rotondas de diámetro insuficiente. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.
- Los accesos estarán situados a una distancia mínima de cinco (5) metros de la esquina de la manzana en la que estén ubicados.

Artículo 2.5.21 Grupo IX. Aparcamiento privado anexo a otros usos.

1. Definición.

Son aquellas plazas de aparcamiento que se constituyen y se vinculan indisolublemente, como una sola finca, a las viviendas o locales que complementan en el mismo edificio.

En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figuraran así en la correspondiente licencia municipal de obras.

2. Localización de los Aparcamientos.

- a. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado siempre que las ordenanzas particulares de la zona lo permitan.
 - b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
- b. La Administración urbanística municipal podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
- c. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no

cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

- d. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

3. Acceso a los Aparcamientos.

- Dispondrán de playa de acceso desde la calle con un ancho mínimo de dos (2) metros y una pendiente máxima del cinco por ciento (5%).
- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de dos veinte (2,2) metros, con el sobre-ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de aparcamiento deberá recoger el trazado de las rampas, en alzado o sección, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
- La rampa de utilización de una sola vivienda queda eximida del cumplimiento de estas condiciones, si bien el proyecto deberá recoger el trazado, en alzado o sección de la misma, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
- Para garajes colectivos, de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de tres con cincuenta (3,50) metros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seis con setenta y cinco (6,75) metros, repartidos en tres con cincuenta (3,50) para el carril interior y tres con veinticinco (3,25) para el exterior.
- Para garajes de menos de dos mil (2000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
- En los garajes entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- Cuando el número de plazas resultantes por aplicación de la dotación de aparcamiento sea superior al número de viviendas, dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1000) metros cuadrados.
- Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

4. Altura Libre.

La altura libre de los aparcamientos será, como mínimo, de dos con sesenta (2,60) metros si está situado en cualquier planta por encima de la rasante, y de dos con veinte (2,20) metros en caso de sótanos, medidos en cualquier punto de su superficie. Esta altura libre estará exenta de todo obstáculo como conducciones, lámparas, etc.

Artículo 2.5.22 Grupo X. Aparcamiento público.

1. Definición.

Son aquellas plazas de aparcamiento que no están vinculadas indisolublemente a otro uso. Tendrán consideración de aparcamiento público aquellos que se constituyen en régimen de alquiler de plazas.

Los Aparcamientos Públicos se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

2. Localización de los Aparcamientos.

Los aparcamientos podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

3. Accesos.

- Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6000) metros cuadrados y diez mil (10000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) acceso unidireccionales.
- Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
- Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para los vehículos y usuarios de los demás usos que concurran en el edificio.
- El ancho mínimo de los viales será de tres (3) metros en cada sentido.
- Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seis con setenta y cinco (6,75) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Altura Libre de Piso.

La altura libre de piso no será inferior a dos con treinta (2,30) metros en edificaciones bajo rasante. Esta altura libre estará exenta de todo obstáculo como conducciones, lámparas, etc.

CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS O PRIVADOS

Artículo 2.6.1 Definición y usos pormenorizados.

1. Se entiende por uso global de equipamientos y Servicios Públicos o Privados, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Espacios Libres. Comprende los espacios libres no edificables, zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local) y las instalaciones de uso y dominio públicos, en los que necesariamente tengan que asentarse bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones exclusivamente de forma temporal y circunstancial mediante subasta y concesión.
- Deportivo. Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- Docente. Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- Servicios de interés público y social.
 - Cultural. Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, salas de arte, etc.
 - Sanitario. Consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - Asistencial. Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria, por medio de los servicios sociales. Se incluye el servicio de guardería.
 - Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas a todos sus niveles y se atiende a los de los ciudadanos.
 - Religioso. Comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
 - Comercial (Mercados de Abastos). Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distritos, mataderos u otros similares, gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
 - Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- Servicios Funerarios:
 - Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos, actividad regulada en el Decreto 238/2007, de 4 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.
 - Tanatorios y otros servicios funerarios: Resto de actividades reguladas en el Decreto 238/2007, de 4 de septiembre, mencionado con anterioridad.

Artículo 2.6.2 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a tales efectos, se presentan en la documentación gráfica del Plan General y en la de los instrumentos que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.
4. Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público su grupo será la suma de los que lo compongan, sin que deba prevalecer uno sobre otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

Artículo 2.6.3 Compatibilidad de usos.

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y Servicios Públicos o Privados son las recogidas en el artículo 2.1.6 Compatibilidad entre usos.
2. En las parcelas calificadas para uso dotacional, además del uso indicado en la documentación gráfica, se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos sin que éstos excedan del diez por ciento (10%) de la superficie edificada total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 2.6.4 Sustitución de Usos de Equipamiento.

1. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso, que implique su edificación, en una superficie superior al cinco por ciento (5%) de la superficie neta del parque o jardín, y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión exclusivamente.
2. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otros medios.
3. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Si esta situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
 - Cuando se permitieran usos distintos al dotacional público en el mismo edificio, se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido, sin reducir la superficie útil total, que, en su caso, tuviese el uso existente de carácter público que se pretenda complementar o transformar.
 - Si está situado en edificio de uso exclusivo podrá transformar su destino o actividad detallada, sustituyéndola o complementándola con cualquiera de las de su mismo uso pormenorizado o intensificando su utilización con unidades más pequeñas del mismo carácter del uso pormenorizado a que pertenece, sin perjuicio de suplementarla con usos o anexos condicionados a su carácter de público.
4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas generales.

Artículo 2.6.5 Situación en la parcela de las edificaciones destinadas a uso de Equipamiento.

1. En parcelas exentas, totalmente rodeadas de vía y/o espacio público, la edificación podrá situarse indistintamente en línea de fachada o exenta en el interior, en cualquier caso deberá tenerse en cuenta el entorno, integrando estas construcciones en la ciudad, como hitos significativos, específicos en cada lugar, no indiferenciados.
2. En grandes parcelas, limitando con edificación generalmente residencial, se cuidará especialmente no dejar medianeras vistas, adosándose la construcción principal y si no fuera posible por incompatibilidad de usos,

con otras construcciones anexas que completen manzanas de edificación. En cualquier caso obligatoriamente deberán quedar formalmente tratadas estas medianeras.

3. En parcelas entre medianeras integradas en la trama residencial, la edificación se situará obligatoriamente en línea de fachada, no rompiendo la continuidad espacial de la calle. Excepcionalmente se podrán admitir retranqueos de parte del edificio, siempre que en él se resuelva unitariamente el cambio de alineación y sin provocar, por ningún concepto, la aparición de medianerías vistas.

Artículo 2.6.6 Edificabilidad de las parcelas destinadas a uso de Equipamiento.

Con carácter general para todas las parcelas calificadas de uso global de equipamiento se establecen las siguientes condiciones:

1. Zonas Verdes y Espacios Libres de uso y dominio público.

Se permite edificar como máximo un cinco por ciento (5%) de la superficie total de la parcela con una altura máxima de dos (2) plantas y con destino a usos de equipamiento cultural y pequeños servicios. bares, quioscos de prensa o golosinas, etc.; y siempre que contribuyan a aumentar el carácter lúdico y recreativo de estas zonas. Así mismo se permitirá la construcción o ubicación de elementos vinculados a las infraestructuras sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

2. Equipamiento comunitario.

No se limita la ocupación en planta de estos usos, pudiéndose edificar, respetando la estructura y tipología del entorno urbano en el que se enclave, según las necesidades concretas, ateniéndose únicamente a las limitaciones que se deriven de la propia actividad y de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 2.6.7 Altura máxima de las edificaciones destinadas a uso de Equipamiento.

1. En edificaciones destinadas a uso de Equipamiento no se limita la altura libre de piso que dependerá del uso pormenorizado a que se dedique en cada caso.

2. El número máximo de plantas dependerá de lo siguiente:

- En parcelas exentas o, totalmente rodeadas de vía y/o espacio público, el número máximo de plantas será tres (3).
- En grandes parcelas en las que se linde con edificación generalmente residencial, la edificación exenta podrá tener un máximo de tres (3) plantas, la adosada tendrá como máximo y mínimo la de la edificación colindante.
- En parcelas entre medianeras integradas en la trama residencial, la altura máxima respecto a número de plantas y altura total en metros de la edificación será la de la calle o plaza en que se sitúa.

Artículo 2.6.8 Condiciones generales de la edificación con destino a locales o salas de pública concurrencia de cualquier uso.

Para cada uso específico le serán de aplicación las condiciones exigidas por estas normas, por la legislación sectorial que le corresponda, así como las normas técnicas sobre condiciones de protección contra incendios, eliminación de barreras arquitectónicas y protección ambiental actualmente en vigor o cualquier disposición que las sustituya.

CAPÍTULO 7. USO DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 2.7.1 Definición y usos pormenorizados.

1. El uso de transportes e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Viario. Se define como el espacio de uso y dominio público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos, y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.
- Infraestructuras urbanas básicas. Integrado por los terrenos destinados y afectos a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.
- Estaciones de servicio. A los efectos de estas Normas, y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos y demás normativas sectoriales que le sean de aplicación, se entenderá por estación de servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor.

- Estaciones de autobuses y centros de transporte. Comprende las actividades destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo.

Artículo 2.7.2 Situaciones admisibles.

1. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación), a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gaseoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, depuradoras, etc.), o mediante servidumbres aéreas.

2. En todo caso las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios de correos, telefonía, emisoras, etc., puedan hallarse en edificios en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

3. Las estaciones de Servicio como es una actividad susceptible de causar contaminación en el suelo, y le es de aplicación de forma expresa lo dispuesto en el Real Decreto 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, sólo podrán ubicarse en instalaciones exclusivas, aisladas, y en solares sin edificios medianeros, tanto en zonas de uso global industrial como en el resto de las zonas.

Artículo 2.7.3 Condiciones de las instalaciones.

1. Las instalaciones viarias y de infraestructuras urbanas básicas se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable.

2. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de cero con treinta (0,30) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, y sin contar el resto destinado a zonas de almacenamiento, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

3. Deberá presentarse un Proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

4. Las edificaciones del uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas se ajustarán a las Ordenanzas de la zona respectiva donde se hallaren, con las limitaciones de volumen y aprovechamiento del uso de oficinas, talleres o industrias que comprendieran.

5. Toda Instalación de Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

6. En el Suelo Urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos de los mismos.

7. Las estaciones de autobuses y centros de transporte cumplirán las condiciones de higiene, seguridad y aislamiento de los garajes-aparcamientos.

CAPÍTULO 8. USO AGROPECUARIO

Artículo 2.8.1 Definición y usos pormenorizados.

1. Se entiende por uso Agropecuario la producción agrícola, ganadera, selvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción. Las actividades de extracción, elaboración, procesamiento o almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en los usos industriales.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Producción agrícola, comprende la producción y cultivo de cereales, leguminosas, hortalizas y frutas, plantas industriales agrios, olivo, vid, forraje, praderas artificiales; incluyéndose el tratamiento «in situ» de estos productos, creación y mantenimiento de parques y jardines, producción de semillas; excluyéndose los viveros de explotaciones forestales.

- Producción ganadera y avícola, comprende la explotación de ganado, apicultura, selvicultura, caza en cautividad, pieles brutas de animales, miel y cera, etc.; incluyéndose la producción de leche cruda, lana, gallineros; excluyéndose los jardines zoológicos cuadras de caballos de carreras, tiro o equitación y exposiciones de animales.
- Selvicultura y servicios forestales, comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales; incluyéndose la construcción de caminos forestales, el descortezo, la tala de árboles, los desbastados en campamentos forestales, la obtención de carbón vegetal y las luchas contra plagas y defensa forestal.
- Huertas y explotaciones familiares, comprende las actividades agrarias en fincas menores de una ha sin producción comercial.

Artículo 2.8.2 Condiciones de los usos e instalaciones.

1. Todos los usos agropecuarios podrán generarse en el Suelo No Urbanizable sin más limitaciones, tanto para la primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, señaladas expresamente en las Normas y en los planos, por razones de protección específica del mismo. Se exceptúa de lo anterior la producción ganadera y avícola que precisará de al menos 1 Ha. para implantar la actividad, como se establece en el apartado 4.

2. Las Huertas y explotaciones familiares no se admitirán en Suelo Urbano. En Suelo Urbanizable, mientras no sea transformado, podrán cultivarse en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana; salvo lo expresado por Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental cuando sea de aplicación.

3. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochineras, almacenes, silos, etc. acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas. En cualquier circunstancia el Ayuntamiento podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

4. El uso pormenorizado de Producción Ganadera y Avícola, deberá cumplir con los siguientes requisitos, sin perjuicio del preceptivo informe de la Junta de Andalucía en virtud de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los reglamentos que la desarrollen:

- Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano mil quinientos (1.500) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones doscientos cincuenta (250) metros.
- Además justificará adecuadamente que cuentan con las mejoras técnicas disponibles (MTD) para el control de las molestias producidas por estas instalaciones, tales como olores, ruidos, insectos y otras afecciones propias de la actividad.
- Parcela mínima de 1 ha.
- Los proyectos para la instalación de la actividad deberán incluir las medidas adoptadas para la absorción y reutilización de materias orgánicas.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 3.1 Protección del Medio Ambiente urbano y rural.

1. El régimen de protecciones del presente Título es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea de aplicación en una clase de suelo por razón de sus contenidos.

2. En todo caso se atenderá a las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental adjunto al Presente Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Todas las actividades que se encuentren incluidas en el Anexo I, de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de julio), Anexo modificado por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, quedaran sometidas a lo previsto en dicha legislación.

4. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios.
 - a. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.
 - b. Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
 - c. Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.
5. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental.
 - a. Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como la conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - c. Se deberá contemplar la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos.
 - d. Se deberá garantizar el buen funcionamiento de las infraestructuras de urbanización antes de la ocupación de los nuevos suelos.
 - e. Para los nuevos Suelos Urbanos y Urbanizables con uso industrial se deberá especificar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
 - f. En los suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación de actividades que generen ruidos, olores otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar especificados tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, y todo ello debe cumplir la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de esas actividades.
 - g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, de equipamiento, etc.), para lo cual, se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres correspondientes, a modo de pantalla vegetal interpuesta, para evitar molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Se establecerá una zonificación interna, de manera que en las localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.
6. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente, estarán obligados a la restitución del estado original mediante la ejecución a su costa de las obras necesarias, que deben ser aprobadas previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 3.2 Emisiones de contaminantes a la atmósfera.

1. Como se establece en el artículo 5 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y protección de la atmósfera, el Ayuntamiento ejercerá las competencias en cuanto al control, inspección, vigilancia y seguimiento en materia de calidad del aire y protección de la atmósfera que la misma le atribuye además de la legislación básica del Estado.

2 Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadores de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente: Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, de contaminación atmosférica que desarrolla la Ley 22/12/1972, de protección del ambiente atmosférico y demás normativas que desarrollen o sustituya la anterior.

3. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límites y la metodología a aplicar en el control de emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

4. Se someten a autorización de emisión a la atmósfera la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones no sometidas a autorización ambiental integrada o a autorización ambiental unificada, en las que se desarrollen algunas de las actividades incluidas en el catálogo

recogido en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y que figuran en dicho Anexo como pertenecientes a los grupos A y B. A estos efectos, hasta que se publique la normativa de desarrollo de la Ley GICA, en materia de protección de la contaminación atmosférica, las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire aprobado mediante el Decreto 74/96, de 20 de febrero.

5. Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente. Todo lo anterior, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda elaborar planes de mejora de la calidad del aire del municipio, paralizar temporalmente la emisión de licencias y/o autorizaciones de actividades que emitan los contaminantes que se estén superando, limitación de tráfico por determinadas zonas, etc. Así como cualquier otra medida que se estime oportuno dictar.

6. Los focos emisores deberán estar acondicionados conforme a la Orden Ministerial de 18 de octubre de 1976 sobre contaminación Atmosférica, Prevención y Corrección de la Contaminación.

Artículo 3.3. Emisiones de ruidos y vibraciones.

1. Además de los límites establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, se deberán tener en cuenta los límites establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en el capítulo III, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables. A estos efectos, en Arjonilla se establecen las siguientes áreas acústicas:

1. Área acústica de tipo a : Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
2. Área acústica de tipo b: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
3. Área acústica de tipo c: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
4. Área Acústica de tipo d: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
5. Área acústica de tipo e: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
6. Área acústica de tipo f: Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
7. Área acústica de tipo g: Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

3. La correspondencia de la anterior clasificación respecto a la establecida en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, en lo que respecta al presente documento queda según la siguiente tabla:

Área Acústica RD 1367/2007	Zonificación según D 326/2003
Área Acústica tipo a	Tipo II
Área Acústica tipo b	Tipo IV
Área Acústica tipo c	Tipo III
Área Acústica tipo d	
Área Acústica tipo e	Tipo I
Área Acústica tipo f	Tipo V
Área Acústica tipo g	Tipo I

4. A efectos de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, las zonas que se encuadren en cada uno de los tipos señalados en el apartado anterior lo serán sin que ello excluya la posible presencia de otros usos del suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

5. Asimismo, a fin de evitar que colinden áreas de diferente sensibilidad, se podrán establecer zonas de transición, en la que se definirán valores intermedios entre las dos zonas colindantes. En el caso de que una de las áreas implicadas sea de Tipo I los valores intermedios no podrán superar los asignados a las áreas de Tipo II.

6. El Ayuntamiento controlará de forma periódica, el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, revisando y actualizando las mismas, como mínimo, en los siguientes plazos y circunstancias:

- a. En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU o de su revisión.
- b. En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de usos de suelo.
- c. A los diez años desde la fecha de aprobación del presente PGOU.

Artículo 3.4 Contaminación Lumínica.

1 De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, se definen las siguientes zonas lumínicas:

a. E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

1. Zonas en suelo clasificado como no urbanizable que gocen de un régimen especial de protección por legislación específica de carácter ambiental, por disponer de hábitats y especies que por su gran valor ecológico, o su singularidad, deban ser protegidos del efecto perturbador de la luz artificial.

b. E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

c. E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

1. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
2. Zonas industriales.
3. Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
4. Sistema general de espacios libres.

2. De acuerdo con la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, se consideran los siguientes tipos de alumbrado exterior:

- a. Alumbrado vial.
- b. Alumbrado específico.
- c. Alumbrado ornamental.
- d. Alumbrado para la vigilancia y seguridad nocturna.
- e. Alumbrado de señales y anuncios luminosos.
- f. Alumbrado festivo y navideño.

3. Los niveles de iluminación admisibles en los distintos tipos enumerados en el punto anterior, quedan regulados en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 del Real Decreto 1890/2008, no obstante, el ayuntamiento podrá alterar dichos valores mediante la correspondiente y específica ordenanza municipal.

4. En todos los documentos de planeamiento de desarrollo que se redacten, se deberá justificar los tipos de alumbrado adoptados y niveles de iluminación decididos, justificándose el cumplimiento de la mencionada Instrucción Técnica.

5. Con carácter general se establece como horario nocturno el comprendido en la franja horaria siguiente:

- a. Desde las 0,00 horas, hasta las 6,00 horas, en el período de la hora de invierno.
- b. Desde la 1,00 horas, hasta las 6,00 horas, en el período de la hora de verano.

6. Todas las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el punto anterior.

7. En zonas clasificadas como E1 y E2, el alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno.

8. Las instalaciones de alumbrado exterior que estén situadas en zonas clasificadas como E3 deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

9. El Ayuntamiento podrán exceptuar para supuestos concretos y debidamente justificados, lo dispuesto en los apartados 7 y 8, para el desarrollo en horario nocturno de actividades de naturaleza recreativa, cultural, deportiva, turística, comercial, industrial o agrícola, siempre que tales actividades estén autorizadas por la Administración competente.

Artículo 3.5 Residuos Urbanos.

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos, el Decreto 283/1995 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de residuos de la comunidad autónoma de Andalucía y Ley GICA, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan alternativas viables.

2. Los sectores de suelo urbanizable de uso industrial, y las ampliaciones de los polígonos industriales existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

3. Las empresas que sean productoras de residuos peligrosos deberán autorizarse. Si se producen los mencionados residuos peligrosos en cantidad anual inferior a 10.000 KG. La actividad se considera como pequeño productor de residuos peligrosos, a los efectos previstos en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, Reglamento de residuos tóxicos y peligrosos. Si la cantidad fuera superior deberá solicitar la autorización según la Sección 1.ª del Capítulo II y cumplir con las obligaciones de la Sección 2ª del mismo Capítulo del Real Decreto 833/1988.

4. De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's (Residuos de Construcción y Demolición), se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuos urbanos y estarán sujetos a los requisitos que establezcan las entidades locales en sus respectivas ordenanzas municipales.

Artículo 3.6 Condiciones generales de los vertidos de aguas residuales.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberían contar con la autorización del organismo de cuenca hidrográfica según lo indicado en la Ley de Aguas.

2. Las aguas residuales que se viertan a la red de alcantarillado deberán cumplir las condiciones de caudal y concentraciones límite establecidas por la compañía suministradora.

3. Se prohíbe el vertido directo o indirecto en cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica pueda afectar a las aguas provocando daños a la salud pública.

4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con los vertidos de aguas residuales se exigirá justificación del tratamiento que habrá de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas de superficie o subterráneas, a fin de que se adecuen a la capacidad auto-depuradora del cauce. Y en todo caso será preceptiva la autorización expresa del organismo de cuenca competente.

5. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación de una red de agua procedente de recursos no potables destinada al riego de zonas verdes, bocas de incendio o limpieza pública independiente de la red local de abastecimiento.

6. En Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.

7. No se admitirán vertidos líquidos que contengan sustancias de la relación I del Anexo del Reglamento de Dominio Público Hidráulico en cantidad superior a la señalada en la Orden de 12 de noviembre de 1987 (RCL 1987/2475 y RCL 1998, 804), sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia, relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

8. Requerirá autorización todo vertido líquido sobre terrenos permeables, cuyo fin sea la eliminación del líquido y pueda dar lugar al empeoramiento de las aguas subterráneas. Igual tratamiento administrativo tendrán los vertidos líquidos sobre terrenos impermeables, que al fluir puedan alcanzar otros permeables.

9. Todo vertido líquido a un cauce, canal o acequia deberá reunir las condiciones para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para las aguas de aquéllos.

10. Las nuevas redes de alcantarillado deberán tener capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y tiempo de concentración igual al de la red.

11. Los proyectos de nuevas redes de saneamiento no admitirán soluciones que contemplen la evacuación de aguas de lluvia procedentes del exterior del casco urbano, salvo las producidas en los polígonos industriales situadas fuera del mismo o en casos debidamente justificados.

12. Los caudales de los nuevos colectores generales se pasarán en cualquier caso un desbaste para separar los sólidos de más de diez (10) milímetros las arenas y gravas, y las grasas y flotantes.

13. Las fosas sépticas están prohibidas en Suelo Urbano y Urbanizable, y tienen que cumplir las siguientes condiciones:

- g. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaeróbicos será de doscientos cincuenta (250) litros por usuario cuando sólo recojan aguas fecales, y de quinientos (500) litros por usuario en otros casos.
- h. Aparte de la dimensión necesaria según lo anterior deberán añadirse diez (10) centímetros en el fondo para el depósito de cienos y veinte (20) centímetros en la parte superior para cámara de gases.
- i. La cámara aeróbica tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un (1) metro cuadrado con un espesor mínimo de un (1) metro.
- j. No se admitirán fosas sépticas para capacidades de más de 10 personas en el caso de las fosas de fábrica, o de más de 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante un proyecto técnico una mayor capacidad.
- k. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, enfoscado en el interior con mortero hidráulico de espesor tres (3) centímetros. Si se utiliza hormigón en masa el espesor mínimo será de veinticinco (25) centímetros y si es de hormigón armado de quince (15) centímetros. En el caso de que se utilicen piezas prefabricadas, el espesor mínimo será de diez (10) centímetros.
- l. La fosa distará como mínimo veinticinco (25) centímetros del borde de la parcela, y estará en la parte más baja de la misma, siempre y cuando ello no contravenga la legislación vigente en materia de aguas las indicaciones de la Confederación Hidrográfica.

Artículo 3.7 Condiciones particulares de los vertidos Industriales .

1. Las industrias que vayan a efectuar vertidos a la red de saneamiento lo harán conforme las condiciones establecidas por la compañía suministradora.

2. Dentro de la fábrica, salvo que técnicamente se demuestre que es inviable, se actuará selectivamente en los siguientes tres tipos de aguas residuales en que se pueden agrupar los vertidos líquidos industriales: .

- a. Aguas con sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH: Recogida, depuración y vertido al cauce.
- b. Agua de proceso sin las sustancias de las relaciones I y II, aguas residuales y aguas de lluvia de zonas de trabajo: Pretratamiento y vertido al cauce.
- c. Aguas de lluvia de tejados y zonas verdes, aguas de refrigeración y aguas de producción de energía: Vertido al cauce.

No se admitirán aliviaderos de crecida en las líneas de recogida y depuración o pretratamiento de los dos primeros grupos.

3. En ningún caso se admitirán en las redes de la fábrica aguas de escorrentía producidas fuera de los terrenos propios, ni se admitirán en sus redes de saneamiento vertidos de otra fábrica sin autorización previa.

4. Los reglamentos de vertido que aprueben los entes gestores de los sistemas de saneamiento, deberán recoger las limitaciones de las sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH, necesarias para que el vertido de las depuradoras del sistema no superen los límites establecidos, según la Orden de 12 de noviembre de 1987 citada en el artículo anterior. Asimismo, llevarán un censo de estos vertidos y de aquellos cuyo volumen anual sea superior a treinta mil (30.000) metros cúbicos/año, censos que estarán a disposición del organismo de cuenca.

5. En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento.

6. En general los vertidos de aguas residuales industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas, serán objeto de tratamiento previo para:

- a. Proteger la salud.
- b. Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.
- c. Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- d. Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
- e. Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

Artículo 3.8 Protección de las Aguas Superficiales.

1. Su protección queda garantizada y regulada por aplicación de la Normativa Específica para Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, Cauces y Zonas inundables, incluida en el artículo 9.15 de las presentes Normas.

2. Los movimientos de tierras deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

3. El planeamiento de desarrollo de los Suelos Urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

4. En los terrenos inundables de periodo de retorno de cincuenta (50) años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

5. En los terrenos inundables de periodos de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de graves accidentes. En aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a cincuenta (50) centímetros tampoco se permitirá instalación o edificación alguna, temporal o permanente.

6. En los terrenos inundables de cien (100) años de periodo de retorno y donde la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a cero con cincuenta (0,50) metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. Se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de cien (100) años de periodo de retorno es mayor a cero con veinte (0,20).

7. En los terrenos inundables de periodo de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años no se permitirán las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

8. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que fueran necesarias.

Artículo 3.9 Protección de las Aguas Subterráneas.

1. Con carácter general, ante la presencia de acuíferos, serán de aplicación las determinaciones generales de protección de la Legislación de Aguas, del Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía y de la Resolución de 12 de Diciembre de 1997, de la Dirección General de Producción Agraria por la que se hace público el Código de Buenas prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación por nitratos de origen agrario.

2. En las zonas de Acuíferos se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones:

- a. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
- b. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
- c. No se autorizarán usos ni instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas al acuífero.

3. En la zona del acuífero de alta permeabilidad definido en la documentación gráfica, queda prohibido la implantación de cualquier actividad industrial o agropecuaria.

4. Para el resto de suelos, todas las actividades que precisen para su desarrollo de instalación de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones intensivas de estabulación ganadera, balsas de decantación, etc., será preceptiva la realización de un procedimiento según lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollen, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. En todo caso el Proyecto y su correspondiente estudio de impacto ambiental, contemplarán al menos las siguientes medidas correctoras:

- a. Previsión total de la impermeabilización de los suelos en los que pudiera derivar un vertido y previsión de zonas de acumulación o depósito también impermeables, en el lugar topográficamente idóneo con una capacidad como mínimo igual a la de la cifra de depósitos de almacenamiento de la actividad.

- b. En caso de actividades que por su implantación en Suelo no Urbanizable tengan que disponer de su propio sistema autónomo de depuración no conectado a la red general de saneamiento, se contemplará obligadamente la solución prevista para la hipótesis de avería temporal de funcionamiento o paradas por operaciones periódicas de mantenimiento que pudiera precisar el sistema de depuración utilizado, con la capacidad de depósito necesario para acumular los vertidos sin molestias a parcelas colindantes, con capacidad mínima para el volumen de residuos de una semana.
 - c. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permitan recuperar el fluido en caso de fuga.
5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar a las aguas subterráneas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier depósito destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el Suelo no Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
7. Cualquier aprovechamiento de aguas subterráneas que se solicite al organismo de Cuenca deberá presentar al menos:
- a. Proyecto Técnico.
 - b. Informe sobre la realización de la perforación.
 - c. Dispositivos de Control.

Artículo 3.10 Calidad Ambiental de los Suelos.

1. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el Anexo I del Real Decreto 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, están obligadas a remitir a la Consejería competente, en un plazo improrrogable de dos años, desde la aprobación del presente PGOU, un «informe preliminar de situación» para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el anexo II del antedicho Real Decreto.

2. Del mismo modo, las empresas que produzcan, manejen o almacenen más de 10 toneladas al año de una o varias sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas, clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas y aquellas cuyo almacenamiento de combustibles para uso propio, tenga un consumo anual superior a 300.000 litros con un volumen de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros, están obligadas a remitir a la Consejería competente, en un plazo improrrogable de dos años, desde la aprobación del presente PGOU, un «informe preliminar de situación».

3. Los propietarios de suelo en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar en el Ayuntamiento un «informe de situación» cuando solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que propongan un cambio de uso. Dichos propietarios deberán contar con el pronunciamiento favorable de Consejería competente en esa materia. Si la nueva actividad estuviera sujeta a AAI o AAU el informe de situación se incluirá en la documentación que deberá presentar para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la administración autonómica sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización, de acuerdo con lo dispuesto en los artS. 21.c y 28 de la Ley GICA.

Artículo 3.11 Movimientos de tierras.

1. Los proyectos que impliquen la realización de movimientos de tierras que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados o a un volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos, o que se realicen en terrenos de pendientes superiores al quince por ciento (15%), deberán ir acompañadas de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosión o estabilidad de los mismos.

2. Podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los terrenos.

3. La tierra vegetal removida por el proceso de excavación habrá de conservarse y protegerse adecuadamente, para reutilizarse posteriormente.

4. La utilización de explosivos en derribos, desmontes o excavaciones, requerirá la concesión municipal expresa para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la autoridad gubernativa. El Ayuntamiento impondrá las condiciones que crea necesarias para garantizar la seguridad pública, de los inmuebles y de las personas.

5. Las empresas constructoras o contratistas responsables de las obras de urbanización deberán acreditar que el origen de los áridos necesarios para pavimentación y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

6. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinas, motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

Artículo 3.12 Condiciones generales de los vertidos gaseosos.

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en la normativa que la desarrolle.

2. Toda emisión se ajustará a los límites establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire.

3. La implantación de actividades que impliquen la emisión de efluentes contaminantes, polvo, partículas o ruido, que por su composición, cantidad o nivel puedan afectar al medio ambiente atmosférico, habrán de ser sometidas al correspondiente proceso según lo establecido Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollen, y en todo caso el Proyecto y su correspondiente estudio de impacto ambiental, contemplarán las necesarias medidas correctoras para que puedan obtener la necesaria autorización del organismo ambiental competente, previa a la Licencia Municipal.

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

5. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra análoga, se habrán de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

Artículo 3.13 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas quedan prohibidas, y deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 3.14 Contaminación Acústica.

1. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establezcan las normas de aplicación, sin perjuicio de los límites más restrictivos que puedan establecerse en estas Normas para determinados usos.

2. Las condiciones de aislamiento acústico exigidas para edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, serán las especificadas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

3. Los Planes Parciales de desarrollo de áreas residenciales próximas a las vías de circunvalación, deberán realizar un estudio acústico que valore la incidencia del tránsito de vehículos. En su caso deberán establecer las medidas correctoras pertinentes para garantizar en lo posible, el cumplimiento de los Niveles Acústicos de Evaluación establecidos por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

4. No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que por sus emisiones acústicas incumplan lo previsto en la legislación sobre contaminación acústica.

5. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos.

Artículo 3.15 Limitaciones a los vertidos.

1. Los residuos sólidos susceptibles de ser arrastrados deberán quedar fuera de las zonas inundables.

2. Los depósitos o escombreras de sólidos no inertes o lavables por las aguas llevarán un colector de lixiviados y de escorrentías, y los afluentes recibirán el tratamiento administrativo de los vertidos líquidos.

3. La implantación de vertederos de residuos sólidos exigirá un estudio suficiente de la posible afección a las aguas subterráneas, de acuerdo con lo establecido en la legislación de protección ambiental, pudiendo el organismo de cuenca reclamar informe de organismo oficial técnicamente competente.

4. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

- a. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
- b. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degraden su entorno.
- c. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o pueda constituir una degradación del mismo.
- d. Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a persona o cosa.

5. Simultáneamente a la tramitación de la «Autorización de las actividades de valoración y eliminación de residuos» ante la Administración competente, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, deberá tramitarse la autorización de vertido de los líquidos generados en el vertedero, no pudiendo autorizarse la puesta en marcha de un vertedero sin disponer de la preceptiva autorización de vertido líquido por parte del organismo de cuenca.

6. Serán desviadas de los vertederos las aguas de lluvia producidas fuera del área ocupada por éstos.

7. Los proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento.

8. Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás materiales sobrantes generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas y los que sirven a su uso futuro, deberán ser conducidos a instalaciones de gestión controlada y legalizada, por cuenta del titular de la promoción.

9. Los proyectos de urbanización deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

10. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

11. En todos los proyectos de urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

12. En los terrenos en los que se abandone la explotación agrícola porque vayan a urbanizarse, se procederá a tomar medidas que impidan el acceso de vehículos a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

13. Aquellas basuras o residuos sólidos producto de una actividad que por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

14. Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas, y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación, como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras. Los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión.

15. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del Organismo en que este delegue) los residuos en las condiciones higiénicas más favorables para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Artículo 3.16 Protección de los acuíferos.

1. En las zonas donde se prevea la existencia de un acuífero se realizará con carácter previo, un estudio hidrogeológico para la caracterización del mismo, con el fin de evitar daños, incluyéndose las medidas protectoras y correctoras necesarias. En la zona del acuífero de alta permeabilidad definido en la documentación gráfica, queda prohibido la implantación de cualquier actividad industrial o agropecuaria.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en suelo no urbanizable sólo podrá ser autorizada cuando se den suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos o zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Artículo 3.17 Protección de los cauces.

1. Las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la evacuación de los caudales correspondientes a las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

2. De acuerdo con lo previsto entre los objetivos del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, se encuentra el de «planificar y proyectar las obras de forma que se limite su impacto ambiental en los tramos rurales y se consiga su integración urbanística en las ciudades», la compatibilidad de los arroyos con la ordenación del territorio no se entiende como la canalización de los mismos, sino como su integración de forma natural en el entorno urbano.

Artículo 3.18 Protección de la fauna.

1. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para la construcción de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética (Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía).

2. En caso de que las obras que se pretendan realizar afecten a colonias o nidos de aves de especies como la cigüeña común o el cernícalo primilla, será necesaria la autorización expresa de la Consejería competente.

3. Para reducir el impacto visual de los cercados, y para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros invernantes, sólo se autorizarán la instalación de setos naturales, siempre y cuando éstos sean de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos, que durante el invierno proporcionan abundante alimento a una rica avifauna de currucas, zorzales, mirlos y otras especies.

4. Los cercados de cualquier tipo serán permeables para la fauna.

5. Asimismo se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Y el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establece normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

6. Entre la documentación necesaria para solicitar licencia para la realización de obras que afecten a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse un estudio que justifique la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Artículo 3.19 Protección de la vegetación.

1. Independientemente de lo establecido para cada tipo de Suelo no Urbanizable, se considera en general obligatoria la conservación de las masas forestales existentes como partes integrantes del sistema ambiental del municipio.

2. Los terrenos clasificados como no Urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal o acción de agentes químicos, no podrán ser objeto de reclasificación ni modificación de planeamiento con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos diez (10) años a contar desde que se produjo la destrucción. Será obligatorio actuar de modo adecuado para la rehabilitación ambiental del espacio dañado.

3. En el desarrollo de los Planes Parciales previstos por el Plan General, se procurará el sostenimiento de la vegetación natural existente. Las masas forestales existentes, serán integradas en lo posible en los Sistemas Locales de Parques y Jardines.

4. Toda actuación urbanizadora, incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, en base a arbolado y otros elementos de jardinería y mobiliario urbano. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, deberían conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, sea cual sea su porte.

5. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de árbol alguno, salvo que esto se demuestre indispensable, en cuyo caso se procurará la necesaria reposición del capital ambiental afectado en el mismo espacio.

6. Las obras de edificación en espacios privados respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más porte, edad y calidad ambiental. En caso de que la ejecución de la edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir el respeto de dichos individuos, modificando el proyecto, o con indemnización al propietario si hubiese pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística.

8. La poda de vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el periodo reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres.

9. El desbroce de la vegetación existente en terrenos en los que vaya a procederse a la urbanización, no deberá hacerse en los meses de marzo a junio.

10. Los Proyectos de jardinería deben incluir los siguientes criterios a la hora de proceder a la selección del arbolado:

- a. Volumen aéreo disponible.
- b. Calidad del Suelo.
- c. Interés paisajístico, histórico y cultural del entorno.
- d. Longevidad de las especies.
- e. Criterios de mantenimiento.
- f. Pluviometría y riego.
- g. Adaptabilidad al microclima de la zona.
- h. Agresividad del medio.
- i. Capacidad para generar alergias.

Artículo 3.20 Protección contra incendios.

1. En aplicación del artículo 24 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra incendios Forestales, y a esos efectos, los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, deberán mantener una faja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

2. Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refiere el apartado anterior podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

3. En el ámbito del presente artículo queda prohibido encender fuego fuera de cocinas, barbacoas o lugares especialmente acondicionados al efecto, así como quemar brozas o despojos de vegetación durante la época de Peligro medio y alto.

4. Cualquier condición estética establecida para edificaciones e instalaciones en terrenos forestales deberá incluir la obligación de utilizar materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas y en el caso de utilizar madera, deberá tener un tratamiento ignífugo.

5. Las construcciones, instalaciones de todo tipo y sus materiales, deberán ajustarse a las exigencias del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) o norma que la sustituya. En el caso de edificaciones industriales se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre).

Artículo 3.21 Condiciones sobre el uso de los materiales.

1. Queda prohibido el uso de materiales nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible se evitará el uso del PVC.

3. La madera utilizada deberá contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 3.22 Paisaje.

1. Los ciudadanos tienen derecho a disfrutar del paisaje, así como a disponer de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades.

2. Tanto las instituciones públicas como los habitantes del municipio tienen la obligación de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente de aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de propiedad particular.

3. En Suelo no Urbanizable los Proyectos de instalación de actividades, que puedan suponer destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural, deberán acompañarse de un estudio de impacto conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollen, en el que se establezcan las necesarias medidas correctoras para obtener la necesaria Licencia.

4. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuviesen situadas.

5. En Suelo no Urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización.

6. En Suelo Urbano se prohíbe la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados a propósito, y que cuenten con la necesaria autorización de la Administración Local. También se admiten los anuncios comerciales en los propios locales, adaptados al ambiente en tamaño, diseño y materiales.

7. La implantación de usos o actividades admisibles que por sus características pudiesen generar un fuerte impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje. Para ello los Proyectos y los necesarios estudios de impacto ambientales, deberán justificar este extremo, así como las medidas correctoras adoptadas en cada caso.

8. Los Planes Parciales contendrán Estudios Paisajísticos del ámbito completo, que permita evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de la ordenación. Esto será de especial importancia en Planeamiento de Desarrollo cuya aplicación de lugar a la alteración de la morfología o la topografía de la línea del horizonte de los escenarios visuales del ámbito.

Artículo 3.23 Vías Pecuarias.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. Según lo establecido en el art. 9.9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, es competencia propia del municipio la realización del deslinde de la Vías Pecuarias que discurran por suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación. El resto de deslindes de Vías Pecuarias corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

2. Su protección queda garantizada y regulada por aplicación de la de la Normativa Específica para Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, Vías Pecuarias, incluida en el artículo 9.13 de las presentes Normas.

Artículo 3.24 Condiciones de diseño ambiental.

1. El proceso de materialización de una edificación deberá tender a una reducción del impacto ambiental producido tanto por el edificio como por el proceso de construcción del mismo. Se deberán contemplar principios de protección medioambiental y sostenibilidad tales como:

- a. Optimización en el uso de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización y reciclaje.
- b. Utilización de recursos renovables.
- c. Conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos y la prevención de las emisiones contaminantes.
- d. Obtención y mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- e. Aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- f. Adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.

2. En la medida de las posibilidades en función de las características físicas, del entorno, del uso y de las ordenanzas de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a. La iluminación diurna será preferente y básicamente natural.
- b. Las instalaciones de alumbrado eléctrico se diseñarán con lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando la potencia eléctrica instalada para este uso.
- c. Se procurará utilizar energías alternativas, y minimizar el uso de la energía eléctrica para los usos de calefacción, agua caliente o cocina.
- d. Se prohíbe el uso del fuel-oil.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1 Aplicación y definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en todo el término municipal y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Serán de aplicación en las obras de nueva edificación, y en las obras de reestructuración y reforma en la parte y condiciones que les afecten, excluyendo las pequeñas obras de mantenimiento a las que no le serán de aplicación.

Artículo 4.1.2 Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de edificación:

- a. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
 - a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras de pequeña entidad cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras

análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

- b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o el cambio de uso de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.
 - e. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren con carácter parcial la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.
 - f. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
- b. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
 - Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y/u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
 - c. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 4.1.3 Condiciones de la edificación.

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

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de las parcelas.
- b. Condiciones sobre la situación, aprovechamiento y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de las dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones estéticas.

3. En el Suelo Urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 4.2.1 Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 4.2.2 Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.2.3 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

1. Manzana: es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
2. Parcela: es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. A efectos de estas Normas Urbanísticas se definen los siguientes tipos:
 - a. Parcela a efectos edificatorios: es aquella que es susceptible de ser edificada.
 - b. Parcela a efectos registrales: es la que aparece como independiente en el Registro de la Propiedad.
3. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero la linde opuesta a la frontal. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.
4. Superficie de parcela: es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
5. Solar: es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 4.2.6, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 4.2.4 Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada no se podrá segregar ninguna porción de terreno que no tuviera edificabilidad suficiente o que quedara fuera de ordenación por exceso de edificación.

Artículo 4.2.5 Parcela mínima.

1. Parcela mínima a efectos edificatorios o unidad mínima edificatoria: Es la establecida en estas Normas Urbanísticas, o su planeamiento de desarrollo en base a las características y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas. Las parcelas mínimas serán indivisibles.
2. Parcela mínima a efectos registrales: Es la parcela susceptible de aprovechamiento independiente. No podrá ser registrada hasta que no se haya ultimado la edificación.
3. Ninguna parcela catastral o con licencia municipal concedida con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se considerará no edificable por razón de su forma o dimensión.

Artículo 4.2.6 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
 - b. Condiciones de urbanización:
 - Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y servicio de recogida de residuos.
 - Tener señaladas alineaciones y rasantes.
 - Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

- c. Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d. Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.
 - Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.
2. Las parcelas edificables, actualmente escrituradas con dimensiones menores que las anteriores, se podrán edificar separadamente si no hubiese posibilidad de agregación. En el caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar podrá expropiarse.
3. Además de las Condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.3.1 Definición.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.3.2 Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 4.3.3 Posición de la Edificación respecto a la Parcela.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a. Cerramiento: elemento de delimitación de la parcela con el espacio público y con las colindantes.
- b. Fachada: plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
- c. Línea de edificación: intersección del plano de fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d. Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 4.3.4 Fondo Edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia máxima entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 4.3.5 Alineaciones.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan y en aquellos documentos que lo desarrollan, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre las superficies edificables y las que no lo sean. En el caso de que las Ordenanzas particulares de la zona no regulen otra cosa, la alineación solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o a espacio interior de manzana.
2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los viales, plazas o espacios públicos y las parcelas o solares. En general serán las definidas por la línea de edificación actual, salvo señalamiento concreto en los planos, modificaciones que se aprueben por este Ayuntamiento o supresión de las alineaciones exteriores. Queda grafiada en los planos de ordenación pormenorizada.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la parte susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana. En general no se refleja en planos, se define en ordenanzas particulares por zonas.

Artículo 4.3.6 Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a. En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b. Fuera de alineación: cuando la línea de edificación o el cerramiento no coincide con la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior o de calle. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo.

Artículo 4.3.7 Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el lindero trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Las construcciones bajo la rasante natural del terreno podrán ocupar las separaciones a linderos de la parcela, salvo que las normas particulares de zona establezcan lo contrario.

Artículo 4.3.8 Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá de la misma forma que la determinada para la separación a linderos.

Artículo 4.3.9 Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía respecto del plano horizontal.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.3.10 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal incluyendo soportales y vuelos.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse indirectamente, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

Artículo 4.3.11 Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. No computará a efectos de edificabilidad, salvo que las normas de zona determinen lo contrario.

Artículo 4.3.12 Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área no edificada como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 4.3.13 Superficie edificada por planta, Superficie edificada total, Superficie útil, Superficie edificable, Coeficiente de edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

- a. Los soportales: Retranqueos de la planta baja, cuya anchura será la establecida en estas normas y cuya longitud sea el lado completo de la manzana.
- b. Los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de la manzana o parcela.
- c. Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos.
- d. A efecto de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán el cien por cien (100%) de su superficie cubierta.

2. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, sin contar las construcciones bajo rasante salvo excepciones recogidas en estas normas.

3. Superficie útil. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con ochenta (1,80) metros.

4. Superficie edificable. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.3.14 Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 4.3.15 Altura de la edificación.

1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

2. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia vertical desde la rasante, cota de referencia o punto de origen, hasta la cara superior del forjado de cubierta.

3. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Artículo 4.3.16 Criterios para el establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a. Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que un (1) metro, la cota de

referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- Si la diferencia de niveles es superior a un (1) metro, se dividirá la fachada en tramos, de manera que la diferencia de altura entre los dos extremos de cada tramo sea inferior a un (1) metro, y se tomará como origen de alturas la cota del punto medio de cada tramo.
- En el número total de plantas se incluirán los semisótanos cuando la cara inferior del forjado de planta baja sobresalga más de uno con veinte (1.20) metros de la rasante medida de igual forma que en los apartados anteriores. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

b. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán:

La altura máxima de aplicación será la que corresponda en cada caso.

La altura correspondiente a cada calle podrá situarse hasta una profundidad máxima coincidente con la alineación interior de parcela o fondo máximo edificable si estuviesen fijados, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la mitad geométrica de la manzana.

c. Edificaciones en parcelas con fachadas a calles opuestas de alturas diferentes:

En solares en pendiente con fachadas opuestas a calles con una diferencia de cota entre ellas igual o mayor a tres (3) metros, se permitirá aumentar una planta en la calle más baja, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado cuarenta y cinco grados (45°) trazado desde la altura máxima permitida en dicha calle. El resto de las plantas superiores, si las hubiese, quedarán asimismo retranqueadas respecto a la línea de fachada, una distancia igual a la altura de una planta.

En cualquier caso, se precisará un fondo mínimo de ocho (8) metros (deduciendo retranqueos) susceptible de ser construido para poder aplicar esta ordenanza.

En todos los casos, el paramento resultante deberá tratarse como fachada.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas será la rasante natural del terreno.

Artículo 4.3.17 Altura máxima y mínima.

1. En los casos en que se señalara como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a tres (3) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

2. El número de plantas será el señalado en cada una de las zonas de las presentes Normas.

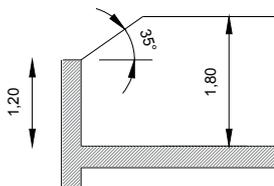
Artículo 4.3.18 Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima únicamente se permitirá:

1. Estancias no vivideras cuya ocupación máxima sea el quince (15) por ciento de la superficie total construida de la planta inmediatamente inferior, con un máximo de veinte (20) metros cuadrados. Deberán estar situados al menos a una distancia de cuatro (4) metros de la alineación o alineaciones de fachada. No computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad.

2. Los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras, y elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado cuarenta y cinco grados (45°), que se apoya en la intersección de los planos de fachada, exteriores e interiores, con el plano de la cara superior del peto de barandilla de fachada. No computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad.

3. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos. Los petos medianeros de separación entre azoteas serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura mínima en el caso de que las dos azoteas estén situadas a la misma altura, y de ciento veinte (120) centímetros de altura mínima si están situadas a distinto nivel.



Petos de barandilla en el caso de azoteas a distinto nivel.

4. Las cubiertas de teja. La cornisa de remate de la teja quedará a una altura no superior a treinta (30) cm sobre la cara superior del forjado y a partir de ella el ángulo que forma la línea de máxima pendiente con el forjado no será superior a treinta grados (30°).

5. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana.

6. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, siempre que tengan una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros. Así mismo, los torreones o espacios cerrados no habitables que sin perjuicio de lo establecido en el punto 1 de este artículo, en cuanto a separaciones y distancias, además, se limita la superficie de éstos, a nueve (9) metros cuadrados.

7. Los paneles de captación de energía solar, que quedarán convenientemente situados para no producir impacto visual en el entorno.

Artículo 4.3.19 Plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano: Se entiende por planta de sótano aquella en que la totalidad o más de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

b. Semisótano: Es aquella en que toda o más de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

c. Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo o a menos de uno con veinte (1,20) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio. En caso de que el terreno presente una topografía complicada, y la aplicación de este punto sobre la rasante natural del terreno en contacto con la edificación produzca incongruencias urbanísticas o visuales el planeamiento de desarrollo determinará las rasantes aplicables.

d. Altas: Son las plantas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 4.3.20 Altura de piso y altura libre.

1. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de pisos es la distancia 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 hubiere.

3. Las alturas libres mínimas, salvo determinación en contrario de las normas de uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, serán las siguientes:

a. SÓTANOS: La altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros para garajes de uso privado, de dos con treinta (2,30) metros para garajes de uso público y para los usos comerciales y de servicios permitidos la altura libre bruta será de tres con cincuenta (3,50) metros.

b. PLANTAS BAJAS: En locales comerciales en bruto para cualquier uso distinto del residencial, excepto el de garaje, la altura libre mínima será de tres (3) metros. Para viviendas la altura mínima será dos ochenta (2,80) metros, y la máxima de cuatro (4,00) metros.

c. PLANTAS ALTAS: A partir de planta primera, para viviendas y otros usos en edificios cuyo uso no sea exclusivo, la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros. Cuando el edificio sea de uso exclusivo distinto del de vivienda la altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros en el caso de oficinas y de tres (3) metros para usos comerciales, con la salvedad de lo regulado en las normas de uso y en las condiciones particulares de cada una de las zonas o subzonas.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.4.1 Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 4.4.2 Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida en el Municipio. Para ello, los Servicios Técnicos Municipales, además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Documentos Básicos, Pliegos de Condiciones y demás legislación superior en materia constructiva que afecte al tipo de obra. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, cambio de soluciones constructivas o de materiales cuando detecte que la seguridad u ornato no son los adecuados.

Artículo 4.4.3 Condiciones de Aislamiento.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por los Documentos Básicos de la Edificación vigente, el Reglamento de la Calidad del Aire y demás normativas de aplicación.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 4.4.4 Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo y docencia que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a. Dar sobre una vía o espacio libre público.

b. Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 4.4.5 Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos o semisótanos piezas habitables salvo las expresamente autorizadas en las normas de uso.

Artículo 4.4.6 Condiciones de iluminación y ventilación.

Las piezas habitables cumplirán las determinaciones, en materia de iluminación y ventilación, que les sean de aplicación recogidas en las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de trabajo y la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 4.4.7 Regulación de los entrantes en fachada.

1. Las terrazas entrantes a las que ventilen piezas habitables de vivienda tendrán una profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

2. Si en una construcción se proyectan soportales a los que ventilen piezas habitables de vivienda su ancho interior libre será inferior a las tres cuartas partes (3/4) de la altura de los mismos.

Artículo 4.4.8 Patios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado, situado dentro de las alineaciones exteriores de una parcela, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar, siempre que sea posible, con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Si no es posible, constará de forma expresa en la división horizontal que el acceso es por una de las viviendas de la planta que dé acceso al mismo, quedando dicha servidumbre constituida a los efectos descritos. Estos patios, en función de su tamaño, tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en el primer caso, para el suelo urbanizable propuesto por este PGOU, y nunca para el suelo urbano contemplado en el mismo, las viviendas interiores en que todas las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del mismo.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen los patios interiores.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica, y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser nunca superior a un (1) metro.

6. Quedan prohibidos los vuelos en patios excepto los recogidos en el artículo 4.4.10.

Artículo 4.4.9 Patios de ventilación de piezas de servicio.

1. Los patios a los que den solamente despensas menores de tres (3) metros cuadrados, baños y vestíbulos no tendrán más limitación en sus dimensiones que las condiciones de salubridad dispuestas en la legislación vigente.

2. Para la ventilación de las piezas de servicio se permitirán patinillos y chimeneas de ventilación forzada.

3. En caso de uso privativo de los patios de ventilación las divisiones no podrán tener una altura superior a un (1) metro.

Artículo 4.4.10 Patios vivideros o de manzana.

1. Se autorizará este tipo de patio para viviendas plurifamiliares en el suelo urbano y urbanizable propuesto por este PGOU.

2. Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro de una (1) vez la altura máxima edificada que vierta a él, medida desde el suelo a la parte superior de pretil macizo, y nunca inferior a siete (7) metros.

3. En parcelas muy irregulares o cuyas proporciones no permitan inscribir un círculo con el diámetro antedicho se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%) en el ajuste de las dimensiones longitudinales establecidas en el apartado primero, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

4. La superficie no será nunca inferior a setenta (70) metros cuadrados.

5. La cota del suelo podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja.

6. Su uso será comunitario de toda la manzana o parcela, como mínimo en la superficie necesaria para cumplir las condiciones de este artículo. Esta superficie mínima no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiera, y tendrá el tratamiento y consideración de jardín, plaza o zona recreativa común de todo el edificio.

7. Se permiten, bajo el patio, sótanos y semisótanos con destino a garajes y aparcamientos.

8. Existirán pasajes de acceso de una anchura mínima de tres (3) metros. Podrán estar cubiertos o no por edificación. Cuando el pasaje sea cubierto tendrá una altura mínima de tres (3) metros. En todo caso se situarán los elementos arquitectónicos necesarios para preservar la continuidad visual de la alineación de la calle o espacio público.

9. Dentro de la dimensión mínima del patio se permitirán vuelos abiertos en las mismas condiciones que al espacio público.

10. En caso de vuelos cerrados que sobresalgan de los paramentos laterales, y de vuelos abiertos que superen las dimensiones del punto anterior, las dimensiones de los patios de manzana se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

11. Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos tradicionales tales como velas o toldos.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 4.5.1 Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 4.5.2 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 4.5.3 Dotación de abastecimiento y distribución interior de agua potable.

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución proyectada en función del uso previsto.

2. Se debe procurar que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua así como con sistemas de producción de agua caliente medioambientalmente sostenibles. Es obligatoria la preinstalación de estos sistemas en todo edificio de nueva planta. En los edificios públicos existentes, se deberán acometer la sustitución de las obsoletas instalaciones por sistemas más eficientes en el plazo máximo de ocho años.

3. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

4. La red de agua potable habrá de cumplir las normas establecidas por la compañía suministradora.

Artículo 4.5.4 Red de saneamiento.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

3. Todos los edificios dispondrán de una instalación de evacuación y recogida de aguas pluviales hasta la red de alcantarillado. En edificaciones aisladas este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

4. Las instalaciones de saneamiento en los edificios se realizarán según normas municipales o de la compañía suministradora.

Artículo 4.5.5 Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 4.5.6 Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 4.5.7 Evacuación de humos y gases.

1. La evacuación de humos y gases producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales, y en general en cualquier establecimiento sometido al deber de solicitar licencia de apertura, se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. No obstante, y solamente cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o patio interior, se permitirá la salida de humos por fachadas, disponiendo de medios de depuración de tecnología contrastada, entendiéndose que ello es posible solo cuando se cumpla la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

a. Inexistencia de patio interior, de luces o de parcela, o conducto de evacuación previsto para tal fin en la edificación. No obstante, si existiendo patio la Comunidad de propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia.

b. Las actividades donde podrá instalarse otro tipo de solución alternativa, serán exclusivamente las correspondientes a bares o cafeterías. No será admisible la implantación de este tipo de sistemas para actividades que incluyan específicamente operaciones de elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidurías de pescado y similares, generadores de intensos olores.

- c. La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará los cero setenta y cinco (0,75) metros cuadrados.
 - d. La altura de salida de la rejilla superará los dos con cincuenta (2,50) metros sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida.
 - e. Frente a la rejilla de evacuación se dispondrá de un espacio libre mínimo exterior de cinco (5) metros correspondiendo el mismo a espacio público o patio de manzana.
 - f. La distancia desde la rejilla de los gases depurados será al menos de dos (2) metros hasta los huecos de otros locales o viviendas existentes en la misma fachada y de tres (3) metros hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).
 - g. El sistema de depuración dispondrá en todo caso de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activado o similar, adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.
 - h. En todo caso, habrá de suscribir el titular un Contrato de Mantenimiento con un instalador de sistemas de depuración que mantendrá su vigencia durante el periodo de funcionamiento de la actividad.
3. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
 4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior o igual a diez (10) metros.
 5. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
 6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.
 7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, así como lo dispuesto en el CTE.

Artículo 4.5.8 Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire.

1. Todo edificio de locales comerciales de nueva construcción deberá contar, al menos, con una preinstalación de climatización la cual vendrá debidamente reflejada y justificada en correspondiente Proyecto de Ejecución del edificio de acuerdo con la normativa vigente de aplicación.
2. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.
4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.
5. Los equipos habrán de instalarse vinculados a las fachadas exteriores, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Si el aparato tiene una potencia inferior a cuatro mil trescientas (4300) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que de frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y uno con cincuenta (1,50) metros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
 - b. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a cuatro mil trescientas (4.300) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y uno con cincuenta (1,50) metros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
 - c. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados que estén acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta

existiese. En ningún caso la maquinaria se colgará de los forjados. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen, a fin de dar cumplimiento al artículo 32 del Reglamento de Calidad del Aire.

- d. En los tres casos anteriores, las rejillas de toma y salida de aire, se vincularán siempre a la fachada del espacio libre exterior de mayor latitud o anchura. La disposición de las rejillas no perjudicará la estética de las fachadas.
- e. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire, vinculados a fachadas de edificios deberán disponer la salida del aire a la mayor altura posible, y siempre a más de dos con veinticinco (2,25) metros desde el pavimento del espacio público (medidos desde la base inferior de la rejilla). En ningún caso se producirían goteos al espacio público, habiendo de canalizar el agua procedente de la condensación a la red de desagües interior del local.
- f. Las rejillas se dispondrán enrasadas con el plano de fachada y se dispondrán con sus lamas perpendiculares al mismo, y nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto en el caso de que no existan huecos superiores en dicho plano de fachada), sea en dirección descendente (con el fin de evitar molestias a los transeúntes).
- g. En ningún caso la evacuación del aire podrá realizarse a galerías interiores o pasajes comerciales cubiertos. En el caso de galerías abiertas al exterior o soportales, la evacuación deberá realizarse a la vía pública y no al espacio interior de la galería, conduciendo el aire mediante conductos que habrán de quedar convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición general del edificio.
- h. En las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección, la instalación quedará incorporada a los huecos de las ventanas, balcones o cierres, quedando ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).
- i. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través de plano de fachada cuando sean coplanarios. No se tendrán en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

6. La instalación de unidades exteriores de climatización, en aquellos casos en los que no sea técnicamente posible otra solución, se permitirá en fachadas a patio o vía pública siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a. La altura mínima sobre la rasante del acerado medida desde la parte inferior de la unidad será de dos con cincuenta (2,50) metros.
- b. La distancia mínima entre la unidad y el plano de fachada situado frente a ella será de cinco (5) metros.
- c. La distancia mínima entre la unidad y cualquier hueco o ventana de vivienda, situado en el mismo plano de fachada o contiguo a este, será de dos (2) metros medidos en cualquier dirección.
- d. La unidad de climatización exterior deberá quedar enrasada con el plano de fachada, y el condensador estará ubicado en el interior de la vivienda.

7. Se tendrá en cuenta lo regulado al respecto por el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica (Decreto 326/2003), la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), y demás normativas de aplicación.

8. Para evitar ruidos y vibraciones, habrán de cumplimentarse, entre otras exigencias, las siguientes condiciones:

- a. No se podrán colocar sobre plataformas suspendidas del techo, a fin de evitar la transmisión de vibraciones al local superior.
- b. Deberán disponer en todo caso de elementos atenuadores de vibraciones en su fijación a los soportes de apoyo correspondientes.
- c. Se prohíbe la instalación en sobrepiso, entreplantas, voladizos y similares de maquinaria con potencia superior a dos (2) CV por unidad, sin exceder la suma total de seis (6) CV.
- d. En ningún caso apoyarán en paredes ni soportes o pilares que formen parte de la estructura del edificio. En techos sólo se autorizará la suspensión mediante amortiguadores de baja frecuencia de pequeñas unidades de aire acondicionado sin compresor.
- e. La distancia para paredes medianeras o divisorias de propiedades será, al menos, de setenta (70) centímetros.

9. En todo caso, la maquinaria dispuesta habrá de estudiarse de manera pormenorizada como foco específico de ruidos, adoptando las medidas correctoras necesarias resultantes de dicho estudio.

Artículo 4.5.9 Instalaciones en azoteas.

1. En aquellos edificios con locales comerciales, la preinstalación de climatización y los conductos para canalizaciones respectivamente llegarán obligatoriamente hasta la azotea.
2. Dichas azoteas contarán con acceso directo desde las zonas comunes del edificio.
3. Las zonas de azotea donde se instale la maquinaria no podrán ser privatizadas.

Artículo 4.5.10 Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En todas las edificaciones en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

Artículo 4.5.11 Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 4.5.12 Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a uno con veinte (1,20) metros respecto a la rasante de la entrada del edificio.
3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
4. Se cumplirán el reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/ 2009 de 7 de julio) la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo) y el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) o disposiciones que las sustituyan.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.6.1 Definición.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 4.6.2 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad y accesibilidad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 4.6.3 Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 4.6.4 Protección en antepechos y barandillas.

Los antepechos y barandillas cumplirán las condiciones de seguridad y diseño establecidas en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) y demás normativas que le sean de aplicación o disposiciones que las sustituyan.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Artículo 4.6.5 Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios, los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, se cumplirá lo dispuesto en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo), el reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/ 2009 de 7 de julio) y la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo) o disposiciones que las sustituyan.

Artículo 4.6.6 Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todos los edificios serán de aplicación del reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/ 2009 de 7 de julio) y la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo) o cualquier otra Disposición que la supliere.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES AMBIENTALES ESPECÍFICAS

Artículo 4.7.1 Definición.

Al margen las determinaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Ley GICA (Ley 7/2007, de 9 de julio), modificada por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente capítulo hace mención expresa a condiciones medio-ambientales particulares y específicas que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 4.7.2 Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 4.7.3 Del uso residencial y terciario.

1. Si es posible, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades terciarias, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.

Artículo 4.7.4 Del uso pormenorizado Hostelero-Recreativo.

1. Ningún establecimiento nuevo o existente de uso hostelero-recreativo, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso global residencial, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 22 h y las 8 h con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para ese uso residencial.

2. En lo que respecta a actividades como discotecas, pubs o similares:
 - a. Será preciso la elaboración de un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como el cumplimiento de la Sección 2.^a Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generen niveles elevados de ruido, del citado Decreto 326/2003.
 - b. Su instalación se condicionará a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para el uso residencial.

Artículo 4.7.5 Del uso industrial.

1. Las actividades industriales susceptibles de instalación en polígono industrial deberán ubicarse con carácter obligatorio en los mismos.
2. Teniendo en cuenta la cercanía a los sectores y áreas industriales de núcleos de suelo urbano y urbanizable con uso global residencial queda expresamente prohibida la implantación en esos suelos industriales las actividades definidas en el artículo 2.1.8.2.
3. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
4. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
5. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.
6. Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas sea impermeable.

Artículo 4.7.6 Compatibilidad de Actividades.

1. Para que una actividad industrial pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de dos con cincuenta (2,50) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 4.8.1 Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano en que se sitúen. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 4.8.2 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 4.8.3 Armonización de las construcciones en su entorno.

1. Con objeto de armonizar los contenidos de protección de los elementos recogidos en el Catálogo del presente Plan, las nuevas edificaciones o construcciones se ajustaran a lo determinado para cada zona en el Título IX de las presentes ordenanzas.

2. Con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior:

- a. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.
- b. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.
- c. En general, se deberán proyectar los edificios adecuando la ordenación de los volúmenes en relación a las características del terreno y del paisaje, para que su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, hagan del conjunto edificado un conjunto armónico.

3. En las obras de edificación, de instalaciones o de implantación de actividad que impliquen la actuación sobre el suelo y consecuentemente pueda quedar afectada la vegetación o el arbolado existente en su ámbito o entorno, en su solicitud de licencia se reflejará el mismo, con independencia de su titularidad (público o privado). Del mismo modo, en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de esa vegetación exigiendo su bienestar en el transcurso y tras la recepción de esas obra.

4. En relación a lo dispuesto en el punto primero, la instalación o preinstalación en los edificios de sistemas de energías renovables se realizará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales integrables en el diseño del propio edificio y en el entorno.

Artículo 4.8.4 Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Siempre que las Normas de la Zona lo permitan, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

Artículo 4.8.5 Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 4.8.6 Instalaciones en la fachada.

1. Los huecos de ventilación y de instalación de aire acondicionado se dispondrán en la fachada en consonancia con el resto de sus elementos (ventanas, vuelos, puerta, cornisa, recercados, etc.), no rompiendo la composición del conjunto.

2. Los aparatos de acondicionamiento de aire, que se dispongan en fachada, deberán quedar enrasados con el plano de la misma, y el condensador estará ubicado en el interior de la vivienda, no pudiendo verter el agua de condensación a la calle.

3. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

Artículo 4.8.7 Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitable, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. En planta baja sólo se permiten miradores de planta baja cerrados con cierre metálico de cuadrado, que podrán llegar a ocupar la vía pública en un máximo de diez (10) centímetros y deberán estar por encima de la cota del nivel de la calle. Los cuerpos salientes de plantas por encima de la baja estarán situados como mínimo a tres (3) metros de la rasante.

3. Se permiten salientes en la ornamentación de fachada, siempre que no superen el diez por ciento (10%) del ancho del acerado, con un máximo de cuarenta (40) centímetros.

4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de un veinte por ciento (20%) del ancho del acerado, con un máximo de setenta (70) centímetros

sobre la línea de edificación en el caso de balcones, terrazas y cierres, sin limitación en la longitud, y su cerramiento, si lo está, esté constituido por cerrajería metálica o por cristales (miradores). Quedan prohibidos los antepechos de fábrica en balcones y miradores.

5. En las zonas donde se fijen retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno con ningún tipo de cuerpo saliente.

6. Los grupos de balcones deberán estar separados de la medianería al menos un (1) metro, si bien su herraje (acristalado o no) y las ventanas podrán situarse hasta sesenta (60) centímetros de la misma.

7. A efectos de superficie edificada estos salientes no computarán siempre que resulten cerrados únicamente con barandillas y protectores tipo metálico.

8. Si el saliente resultase cerrado en más de una de sus caras computará como superficie edificada en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

9. Si están cubiertos, los cuerpos salientes computarán el cien por cien (100%) de su superficie cubierta.

10. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo un (1) metro de la medianería sobre el plano de fachada.

11. Los cuerpos salientes y vuelos en espacios libres privados y patios no podrán afectar a las dimensiones mínimas de los mismos, además computarán el cien por cien (100%) de la superficie que cubran a efectos del cálculo de ocupación máxima de parcela.

12. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco.

Artículo 4.8.8 Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas cuyas condiciones se regulan en los artículos siguientes.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3,00) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto al ancho de la acera, respetándose en todo caso el arbolado.
- c. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá del máximo permitido en balcones y miradores.

Artículo 4.8.9 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno.

2. Las cajas de persianas o de rejas enrollables no podrán sobrepasar la línea de fachada. Los locales que no cumplan esta condición deberán adaptarse en un plazo de tres (3) años a contar desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4.8.10 Toldos y marquesinas.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos con cincuenta (2,50) metros. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá superar el ancho de la acera y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) centímetros si están situados en planta baja ni más de treinta (30) centímetros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a tres con cincuenta (3,50) metros.

3. Queda prohibida la colocación de marquesinas a no ser que su diseño sea aprobado individual y específicamente por la Corporación.

Artículo 4.8.11 Publicidad estática.

1. Dentro de la publicidad estática se permitirá, previa licencia y con las condiciones que se detallan en los artículos siguientes, las siguientes modalidades:

- a. Vallas Publicitarias.
- b. Tótem.

c. Muestras.

d. Banderolas.

2. Expresamente se prohíbe:

a. La fijación directa de carteles sobre edificios.

b. Los anuncios perpendiculares a fachadas.

c. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos sobre edificios, salvo que cumplan las condiciones determinadas para las banderolas, ni en jardines o parques públicos. En vallas, calles, plazas y en tejados de edificios cuando estén en zona visual de los edificios protegidos, para no impedir su contemplación, y romper perspectivas tradicionales.

3. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otros análogos en la vía pública, salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

4. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, durante el tiempo que dure el acontecimiento.

5. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

Artículo 4.8.12 Vallas Publicitarias.

1. Se considerará valla publicitaria aquel elemento construido con materiales consistentes y duraderos, que tienen como fin el de exhibir mensajes de contenido variable o fijo.

2. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales, una digna presentación estética y adecuadas, en todo caso, a las normas de publicidad exterior.

3. Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

a. En cerramiento de solares. Los propietarios de solares deberán mantenerlos cerrados conforme a lo previsto en estas Normas, y en ellos podrá concederse licencia para la instalación de carteleras en las siguientes condiciones:

En la alineación de los solares y formando parte del cerramiento provisional de los mismos.

No podrán superar la altura máxima de tres (3) metros establecida para los cerramientos de solares.

b. En cajones de obras y andamios.

4. Con carácter provisional y únicamente durante el periodo de ejecución de las obras podrá autorizarse vallas publicitarias en las siguientes situaciones:

a. Sobre los cajones de obras y adosadas a andamios en obras de nueva planta.

b. En obras de reforma parcial o total, podrá autorizarse la instalación de vallas publicitarias en cajones de obra y andamios, y siempre que la obra incluya el tratamiento de la fachada, limitándose la instalación únicamente al período de ejecución de estas últimas.

Artículo 4.8.13 Tótem.

Se denomina Tótem al marcador de actividad, de carácter exento y desarrollo vertical. El tótem podrá autorizarse bajo las siguientes condiciones:

a. La solicitud de licencia de obras vendrá acompañada por Proyecto redactado por técnico competente.

b. Estará ubicado en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad que anuncia.

c. No sobrepasará la altura de las edificaciones colindantes.

d. Se separará de los linderos de parcela la mitad (1/2) de su altura.

Artículo 4.8.14 Muestras.

1. Son anuncios paralelos al plano de fachada, alusivos al nombre comercial y/o anagrama del establecimiento allí ubicado.

2. Se permitirán las muestras que reúnan las siguientes condiciones:

Los anuncios deberán diseñarse en consonancia con el edificio en el que se ubican.

Las de altura máxima noventa (90) centímetros, situadas sobre las portadas de tiendas o sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos ni sobrepasar la altura del forjado, deberán situarse a una distancia mayor de cincuenta (50) centímetros de los laterales de huecos del portal de entrada a vivienda, dejando completamente

libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) por veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas.

Las situadas en antepechos de huecos de pisos, tendrán de altura máxima noventa (90) centímetros y no podrán sobresalir del plano en que se sitúen más de quince (15) centímetros.

Las situadas en cualquier macizo de fachada, no precisada anteriormente, vendrán condicionadas a que se compongan de letras o figuras sueltas, sin recuadros de contorno y que no ocupen o envuelvan parcialmente los huecos. Dichos elementos no podrán sobresalir del plano de fachada más del diez por ciento (10%) del ancho de la acera.

No se permitirán muestras en Edificios Protegidos.

No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación de fachada.

Si estas muestras fueran luminosas, además de cumplir con las condiciones técnicas de la instalación, deberán ir situadas a una altura superior a dos con cincuenta (2,50) metros sobre la rasante del terreno o acera y requerirán para su instalación, la conformidad de los usuarios de los locales contiguos con huecos situados a menos de tres (3) metros del anuncio o de diez (10) metros si estuviese en frente.

En todo caso, la colocación de muestras estará supeditada a la aprobación expresa por la Corporación en cada caso.

Artículo 4.8.15 Publicidad en carreteras.

La publicidad en carreteras se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, el Reglamento General de Carreteras o disposiciones que los sustituyan.

Artículo 4.8.16 Medianerías.

1. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que en el caso de aparecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, y su diseño aparecerá en el proyecto.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, zonas verdes o espacio libre en general, deberán ser tratadas como fachadas nobles. Se podrá abrir huecos, decorarlas con materiales adecuados, etc.

3. Cuando por diferencia de altura entre edificios colindantes apareciesen medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas. Siendo el propietario del edificio más elevado el responsable del tratamiento de dichas medianerías.

4. No se autorizará el empleo de fibrocemento en cubierta y paramentos vistos.

Artículo 4.8.17 Cerramientos.

1. Tanto los solares sin edificar como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En zonas de Ciudad jardín los cerramientos de solares sin edificar deberán atenerse al permitido como definitivo en cada zona.

2. En aquellos Planes Parciales o zonas, cuya tipología edificatoria sea la edificación aislada o retranqueada, en los que no se defina el cerramiento de parcela edificada a vías o espacios públicos este podrá resolverse:

Con elementos ciegos de uno con veinticinco (1,25) metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Puntualmente se podrá admitir englobar las entradas con elementos opacos diseñados para significar las mismas.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 4.8.18 Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, 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 pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro y otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 4.8.19 Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. En la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de cualquier tipo, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 4.8.20 Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación.

Las superficies no edificadas en cada parcela deberán ser urbanizadas y ajardinadas, quedando su tratamiento especificado en el proyecto de edificación de la parcela.

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1 Aplicación.

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidad que les lleve a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 5.2 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Arjonilla.

SECCIÓN SEGUNDA. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 5.3 Dimensiones y características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras de las áreas residenciales, será de doscientos (200) centímetros; en las calles en las que sea previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de doscientos (250) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de Suelo Urbano consolidado por la edificación habrá que atenderse a las posibilidades que el viario existente ofrece.

2. Las características de las vías de circulación se recogen en los puntos del 2 al 4 del artículo 5.4.

3. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniéndose a lo establecido en el artículo 5.6.

Artículo 5.4 Condiciones de Diseño del Viario.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras de las áreas residenciales, será de dos (2) metros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de Suelo Urbano consolidado por la edificación habrá que atenerse a las posibilidades que el viario existente ofrece.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima acorde con el reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio) y con la topografía del terreno.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores a las recogidas en el reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/ 2009 de 7 de julio) cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, en este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, en las zonas residenciales, manteniendo una anchura mínima libre de uno con cincuenta (1,50) metros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Los alcorques que se ubiquen en el acerado deberán llevar rejilla de protección.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, ateniéndose a lo establecido en el artículo 5.6.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectará una glorieta que permita el giro de los vehículos sin maniobra, con diámetro superior a quince (15) metros. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

6. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

7. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

Aceras, los establecidos en el artículo 5.3.

Calzadas:

Las bandas de estacionamiento en las vías principales, serán en línea, con una sección a ser posible de dos con veinte (2,20) metros. En el viario secundario serán preferentemente en línea.

Siempre que sea posible se optará por ubicar bandas de estacionamiento a ambos lados de la calzada.

Las bandas de circulación serán de tres con cincuenta (3,50) metros de ancho o de tres (3) metros en caso de más de un carril por sentido de circulación, en calles de la red primaria, y de tres (3) metros de ancho en viario secundario, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

En las calles de uso industrial, las calzadas tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros.

8. El resto de las vías urbanas se diseñarán de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

Artículo 5.5 Carreteras.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por Suelo no Urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, extensión o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

Artículo 5.6 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano. Se distinguirán las zonas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 5.7 Calles de Circulación Compartida.

1. Deberá estar claramente definida las zonas de calzada y acera, aunque no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán mediante la señalización oportuna.

3. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 5.8 Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bicibus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones municipales.

Artículo 5.9 Estacionamiento en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.

Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.

Aparcamiento en espina, cinco (5) metros.

SECCIÓN TERCERA. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.10 Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como a los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para Suelo Urbano y Urbanizable en las presentes Normas.

3. El proyecto deberá prever la evacuación de aguas. El alumbrado público será obligatorio en las zonas pavimentadas, y opcional en las zonas ajardinadas.

4. En el proyecto se recogerá la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado (buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.) y de los usos que se puedan permitir en estos espacios (áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, puestos de venta de flores, quioscos, etc.). Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen (cerramientos, bancos, papeleras, etc.) y de los elementos singulares que se proponen (monumentos, esculturas, fuentes, etc.) y del tratamiento de las superficies de terreno (pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, bancadas, etc.). Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

5. A la jardinería y mobiliario urbano de propiedad privada pero que se destinen a un uso común o público, se les exigirán como mínimo las mismas características que a las de propiedad y uso público.

Artículo 5.11 Diseño de zonas verdes.

1. En los sistemas de espacios libres, se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

2. Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.

3. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

4. Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres sanas de la zona.

5. Se deberá conservar y potenciar la vegetación de ribera en el entorno de los arroyos.

6. Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

7. Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

Artículo 5.12 Servidumbres de Infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuadas.

SECCIÓN CUARTA. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 5.13 Infraestructuras Urbanas.

Las infraestructuras a considerar en las distintas áreas urbanizables serán:

- a. Red de abastecimiento.
- b. Red de saneamiento.
- c. Red eléctrica.
- d. Red de telefonía.
- e. Redes de telecomunicaciones.

Artículo 5.14 Red de Abastecimiento.

1. Los abastecimientos de agua potable actuales y futuro quedan garantizados por el planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título de concesión o reserva de recursos, siempre con los preceptivos informes sanitarios. Por ello, en las zonas rústicas deberá figurar el reconocimiento de derecho al aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc.) si ese abastecimiento va a efectuarse de puntos distintos de la red municipal. Es estos casos, una vez obtenida la autorización para el abastecimiento, los efluentes solo podrán verterse a las redes municipales si tras el aforo y los preceptivos análisis químico y bacteriológico de las aguas la administración municipal lo autoriza.

2. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñaran de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

3. La solución prevista por el planeamiento de desarrollo para los distintos sectores, deberá justificarse de forma que quede asegurada además de lo especificado en el punto anterior, la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello sobre planos de planta se representará el abastecimiento en alta recogiendo la traza de las nuevas obras lineales y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado serán los establecidos en el punto 5 .

4. Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con medios idóneos (grupos de sobrepresión), para que puedan estar dotadas debidamente de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias, en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

5. Las dotaciones mínimas unitarias serán las determinadas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, a falta de esas, se debe garantizar:

- a. Consumo urbano: Doscientos cincuenta (250) litros/habitante y día (sin incluir la dotación de parques públicos).
- b. Consumo industrial: Once (11) metros cúbicos por ha y día.
- c. Consumo parques: Cinco (5) metros cúbicos por ha y día.

6. El Ayuntamiento garantizará reserva de agua en los depósitos municipales para la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería.

7. La protección contra incendios se regulará por el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).

8. En los nuevos crecimientos o desarrollo de los nuevos sectores previstos en el presente documento, se utilizará, si es posible, redes separativas de aguas potables y no potables. En la red de agua no potable, se establecerá una red de riego para la red viaria y otra independiente para el riego de parques y zonas verdes. La distancia entre bocas será de doscientos (200) metros, contados por recorrido a través de viario o zona pública. Las conexiones a la red de distribución se harán por grupos de hasta doce (12) bocas y nunca menos de seis (6).

9. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir las distancias señaladas en el siguiente cuadro. En cualquier caso, la red de distribución deberá ir dispuesta por encima de las redes de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzadas.

	SEPARACIÓN MEDIA ENTRE INSTALACIONES (GENERATRICES)	
	HORIZONTAL	VERTICAL
Alcantarillado	≥60	≥50
Gas	≥50	≥50
Electricidad Alta	≥30	≥30
Electricidad Baja	≥20	≥20

10. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga.

11. Se permite el abastecimiento mediante la reutilización de las aguas residuales o provenientes del almacenamiento de las aguas pluviales, a aquellos usos no residenciales, que previa petición, quede autorizado por el organismo competente.

Artículo 5.15 Dimensiones de los elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora responsable del servicio, o el Ayuntamiento en su defecto.
2. El diámetro mínimo será de noventa (90) milímetros en la red general de distribución.
3. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre cero con cinco (0,5) y uno con cinco (1,5) metros por segundo.

Artículo 5.16 Red de Saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. Para la ejecución de cualquier nuevo desarrollo urbanístico, sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización.

2. El saneamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos se diseñaran a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones de esos nuevos desarrollos, su acometida y la capacidad de la red existente deberá posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.

3. En desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, y del Real Decreto 506/96, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior, las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de cuatro (4) años.

4. En cumplimiento de las condiciones ambientales desarrolladas en el Título III, tanto los núcleos de población como la población dispersa, si la hubiera, deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales.

5. Los planeamiento de desarrollo, estimarán los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, se deberá prever actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido..

6. Si fuese preciso en el desarrollo urbano de Arjonilla nuevas plantas de tratamiento de aguas residuales, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a la dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas o normativa que la sustituya. Para esas nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales de vertido.

7. En los sectores urbanizables de uso industrial, como en todas aquellas implantaciones de usos industriales permitidas en suelos no urbanizables, se definirá la normativa de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que ese planeamiento o proyecto de actuación prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por la misma o bien de sistemas de tratamientos previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

Artículo 5.17 Características de las redes de saneamiento.

1. Las características de las redes serán las que establezca la compañía suministradora.
2. Los proyectos de la red tendrán que estar sujetos al informe de la compañía suministradora y cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro, y las velocidades máximas de tres (3) metros/segundo cuando los conductos sean circulares, pudiendo aumentarse hasta valores de cinco (5) metros/segundo para secciones ovoides y especiales visitables.
 - b. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cincuenta (0,50) metros por segundo.
 - c. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con cincuenta (0,50) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y un (1) metro cúbico para las restantes.
 - d. En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a cincuenta (50) metros y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada cien (100) o ciento cincuenta (150) metros.
 - e. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
 - f. Para el cálculo de la red de alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua, disminuidos en un quince por ciento (15%) como consecuencia de las pérdidas de las redes.
 - g. Para la estimación de los caudales de agua de lluvia, se adoptaran datos procedentes de estudios hidrometeorológicos adecuados y contrastados de la zona.
 - h. En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos son los siguientes:

USO	COEFICIENTE
Viales	0,85
Suelo Urbano nuevo ensanche	0,80
Urbanizable multifamiliar	0,60

USO	COEFICIENTE
Urbano núcleos existentes	0,50
Vivienda unifamiliar adosada hasta 30 viv/ha	0,40
Áreas industriales y vivienda unifamiliar hasta 15 viv/ha	0,30
Espacios libres, parques y jardines	0,10

i. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas de imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales. La distancia máxima entre los sumideros no superará los cincuenta (50) metros. Las conducciones podrán ser de hormigón centrifugado para secciones tubulares menores de cero con ochenta (0,80) metros de diámetro. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas de tráfico que puedan discurrir por las calzadas. Se protegerán correctamente las tuberías en el caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

3. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

4. En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, contra el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 5.18 Prohibición del uso de fosas sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 5.19 Servicio de recogida de residuos urbanos.

1. Será obligatoria la recogida selectiva de los residuos.

2. Desde el Plan General no se determina la ubicación de los contenedores, que debe quedar detallada en el planeamiento de desarrollo.

3. Será de obligado cumplimiento la normativa de empresa encargada de la recogida de residuos.

4. Para la recogida selectiva, se dispondrá de contenedores específicos para cada tipo de material, colocándose al menos:

a. Un contenedor para recogida de vidrio, tipo iglú, de tres mil (3.000) litros de capacidad, en color verde, fabricado en fibra de vidrio-poliéster, por cada quinientos (500) habitantes.

b. Un contenedor para recogida selectiva de papel-cartón, columna prismática de base rectangular, de tres mil (3.000) litros de capacidad, en color azul, fabricado en chapa, por cada cuatrocientos (400) habitantes.

c. Un contenedor para recogida selectiva de envases ligeros, de mil cien (1.100) litros de capacidad, en color amarillo, fabricado en polietileno de alta densidad, por cada ciento diez (110) viviendas.

5. Para la recogida del resto de residuos, se colocarán contenedores de mil cien (1.100) litros de capacidad, de cuatro ruedas, con cuerpo y tapa con bisagras, y fabricados en polietileno inyectado de alta densidad.

6. En estas condiciones generales no se tienen en cuenta las posibles actividades industriales y comerciales, que serán objeto de estudio específico conforme se establezcan.

Artículo 5.20 Las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En las nuevas urbanizaciones, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

3. En Suelo Urbano, cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer de subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. En el Suelo Urbano y Urbanizable serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica, las siguientes condiciones:
- Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía o espacio libre público, salvo que este pertenezca a los sistemas generales.
 - Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin e integrados formalmente en el resto de la edificación y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
 - Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en zonas donde sea imposible la ubicación de los centros de transformación en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. En este caso, las casetas para albergar los centros de transformación deberán estar integradas formalmente con la edificación del entorno.
 - Nunca se podrá disminuir las superficies mínimas de los sistemas locales por la ubicación de centros de transformación.
5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 5.21 Características de las redes de distribución de Energía Eléctrica.

- Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido por los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como por la compañía suministradora de energía eléctrica.
- La Alta Tensión se hará al voltaje que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales de acuerdo con el planeamiento aprobado.
- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT-10, el grado de electrificación deseado para las viviendas, así como los coeficientes de simultaneidad.
 - Las potencias mínimas por vivienda serán:
 Grado de electrificación básica: Cinco mil setecientos cincuenta (5.750) vatios.
 Grado de electrificación elevada: Nueve mil doscientos (9.200) vatios.
 - La potencia a considerar para cada línea de distribución en Baja Tensión se calculará aplicando un coeficiente de simultaneidad de cero con ocho (0,8) sobre la suma de las potencias previstas en las Cajas Generales de Protección que alimente, siempre que el número de éstas no sea inferior a cuatro (4) en cuyo caso el coeficiente a considerar será la unidad. Se tendrá en cuenta en el cálculo la estructura en anillo de la red para el caso más desfavorable. Además de lo que se indica en las instrucciones ITC-BT-06 e ITC-BT-07 del vigente Reglamento Electrotécnico.
 - La carga total correspondiente a los edificios destinados preferentemente a viviendas se preverá sumando la potencia prevista para las viviendas más la carga correspondiente a los servicios generales del edificio, la de los garajes y la de las oficinas o locales comerciales en el caso de que los hubiera, de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.
 - La carga a prever en edificios de oficinas o comerciales se calculará considerando un mínimo de cien (100) vatios por metro cuadrado y planta con un mínimo por local de tres mil cuatrocientos cincuenta (3450) vatios, con coeficiente de simultaneidad uno (1).
 - La carga a considerar en edificios destinados a la concentración de industrias se calculara considerando un mínimo de ciento veinticinco (125) vatios por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de diez mil trescientos cincuenta (10350) vatios y con coeficiente de simultaneidad uno (1).
 - En zonas industriales, la potencia mínima a considerar irá en función del tamaño de parcela, siendo:

SUPERFICIE	POTENCIA MÍNIMA KW.
≤ 300 m ²	15
300<S ≤ 1000	15 + 0,05 (S-300)
1000<S	0,05 S
S>1000	50 w/m ²

4. La distribución en Baja Tensión será de 380/220 voltios, previa autorización de la Delegación de Industria.

5. El trazado subterráneo de la red de Baja Tensión deberá tener una profundidad media de uno con diez (1,10) metros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico, en cuyo caso deberá situarse a uno con cincuenta (1,50) metros de profundidad y bajo protección de tubo. Las distancias de protección con otras instalaciones deberán ser superiores a veinte (20) centímetros, y entre conductores de Alta y Baja Tensión superiores a sesenta (60) centímetros.

6. En los edificios cuando la potencia a instalar sea superior a cincuenta (50) Kw estará obligada la propiedad a facilitar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen. No se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Las centrales de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de un (1) metro. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

7. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

8. En las urbanizaciones que no satisfagan las obligaciones anteriores se redactará un programa para el paso de red aérea o subterránea, el cual deberá iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Artículo 5.22 Tendidos Aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada, caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 5.23 Tendidos y elementos de infraestructuras.

1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos, telefónicos y de cualquier tipo en el Suelo Urbano y Urbanizable, debiendo reformarse los existentes de acuerdo a lo que demanda la legislación vigente.

2. En las obras de nueva planta y de reforma de fachada, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachada, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

3. En Suelo no Urbanizable no se permitirá el tendido eléctrico aéreo en las proximidades a elementos catalogados.

Artículo 5.24 Características de las redes de Alumbrado público.

1. La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia máxima instalada para este destino.

2. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, con lo que la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un treinta por ciento (30%) al señalado para cada caso.

	ILUMINANCIA	UNIFORMIDAD
Vías primarias	20 lux	1:3
Vías secundarias	15 lux	1:3
Vías terciarias	10 lux	1:3
Recorridos peatonales	5 lux	1:4

3. En las vías primarias y secundarias se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

4. En las vías terciarias y recorridos peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea de báculo, fustes, u otros tipos que armonicen con el carácter de la urbanización.

5. En el Suelo Urbano, y particularmente en las zonas de Casco Tradicional, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano, histórico o tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión,

y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación.

6. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

7. Las redes de distribución serán subterráneas en todos los casos. En el caso de que se utilice como soporte brazos murales, la canalización irá empotrada en la fachada donde queden fijados los brazos.

8. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones establecidas vigentes. Todos sus elementos tales como báculos, luminarias, fustes, etc., deberán ser modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento. En cualquier caso, en la red de alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo y materiales anti vandálicos.

Artículo 5.25 Características de las redes de Telefonía.

1. La red de telefonía se proyectará en base a los criterios de la Normativa dispuesta por la compañía suministradora Telefónica.

Artículo 5.26 Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. Será de aplicación lo contenido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2. Los operadores inscritos en el Registro de Operadores de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley 32/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

3. Las redes de telecomunicaciones están formadas por todos aquellos elementos y equipos de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinadas a prestar el servicio de radio difusión, el servicio de telefonía móvil u otros servicios vía radio en edificios y espacios libres, públicos o privados.

4. De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se regula el Reglamento relativo a dichas infraestructuras comunes, se preverá la disposición de la red necesaria de canalizaciones entre las tomas de los usuarios y la red exterior de alimentación de los diferentes operadores para todos los servicios de telecomunicaciones.

5. Los proyectos cumplirán la normativa vigente en cada momento en materia de telecomunicaciones. El diseño y emplazamiento de las canalizaciones se ajustará a la normativa específica de aplicación. Sus dimensiones serán las adecuadas para posibilitar el tendido del cableado de los servicios previstos en las diferentes plantas para el servicio de los usuarios y en cubierta hasta la conexión con las redes exteriores de alimentación de distinto tipo proyectadas, cuyos emplazamientos se acotarán sobre el plano correspondiente con definición de las características de las estructuras soportes.

6. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos que utilicen regular y sistemáticamente los edificios residenciales como parte esencial de soporte físico de las redes. Cumpliendo siempre la normativa vigente, se permite, en los edificios existentes que inicialmente no dispongan de estas canalizaciones, que la red de transmisión por cable de los equipos de telecomunicaciones se pueda instalar por patios interiores o por zonas no visibles desde la vía pública.

7. En casos excepcionales en los que se justifique fehacientemente la imposibilidad física y técnica de ejecutar las instalaciones individuales, conforme a lo establecido con anterioridad, previa presentación de proyecto de modificación de fachada e informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá autorizar otras soluciones alternativas en paramentos, fachadas exteriores, interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos. En estos casos será necesaria la presentación de un certificado técnico visado por el colegio oficial correspondiente que justifique la excepcionalidad. La solicitud de estas soluciones alternativas contará con la autorización de la comunidad de propietarios interesada, en consonancia con lo dispuesto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa concordante en la materia. De conformidad con la normativa urbanística del Plan General, el proyecto de modificación de fachada, que se incorporará al proyecto técnico acompañando la solicitud de licencia, eliminará el impacto visual de las instalaciones individuales mediante las correspondientes propuestas de integración estética en la fachada.

8. En los edificios de obra nueva y en los edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de acondicionamiento o reestructuración general, será obligatorio incluir las instalaciones de las infraestructuras de telecomunicaciones en la licencia de obras, como dotaciones de servicio del edificio.

9. El titular de la licencia o las empresas titulares de las instalaciones deberán conservar los mismos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

10. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o de los elementos de las mismas que no se utilicen, el titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberán realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos y sus elementos, restaurando al estado anterior a la instalación de los mismos el terreno, construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el plazo que movidamente señale la Administración municipal.

11. La renovación y sustitución de las instalaciones estarán sujetas a los mismos requisitos que la primera instalación que hayan sido determinantes para su autorización.

12. El Ayuntamiento podrá imponer la renovación o sustitución de una instalación existente en el supuesto de caducidad de su licencia o autorización.

Artículo 5.27 Características de las redes de Telecomunicaciones de radio y televisión.

1. Las antenas receptoras de radio y televisión. Tendrán carácter colectivo y cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Se situarán sobre cubiertas planas o adosadas a paramentos de torreones, caserones o cualquier otro elemento prominente. En el caso de cubiertas inclinadas se instalarán sobre los planos con caída a la parte opuesta a las fachadas públicas.
- b. Su distancia mínima a las líneas de fachada será de cinco (5) metros. Las antenas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la máxima total del edificio.
- c. Su ubicación concreta será aquella que posibilite la mayor protección de vistas desde vías o espacios públicos.
- d. Excepcionalmente, cuando concurren circunstancias objetivas que impidan la ubicación de las antenas de acuerdo con los criterios anteriores, se autorizarán siempre que a juicio del Ayuntamiento su instalación no constituya un impacto negativo en la imagen urbana.

2. La solicitud de licencia para la instalación de los equipos de radiotelevisión irá acompañada por el documento técnico, suscrito por facultativo competente, en el que justifique la estabilidad de la instalación y la adopción de medidas adecuadas para la protección contra descargas eléctricas de origen atmosférico y para evitar interferencias en otras instalaciones. Se tramitarán por el procedimiento de licencia de obra menor. No obstante, en el caso de que la instalación de estas actividades comporte la ejecución de obras que deban tramitarse por el procedimiento de obra mayor, se ajustará al citado procedimiento. Además de la documentación general para licencia de obra menor, se presentará la siguiente:

- a. Certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.
- b. En su caso, certificado emitido por técnico competente de empresa operadora o titular de las instalaciones que justifica la adaptación de las mismas a los contenidos de las presentes Normas y que dichas instalaciones no producen impacto visual.

Artículo 5.28 Características de las redes de Telecomunicaciones para telefonía móvil.

1. La instalación o modificación de los elementos o equipos de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinadas a prestar el servicio de telefonía móvil u otros servicios de telefonía radio, requerirán la aprobación previa de un programa de desarrollo que contemple el conjunto de toda la red dentro del término municipal, en el que se justificará la solución propuesta con criterios técnicos de cobertura geográfica y en relación a otras alternativas posibles. El referido programa, que deberá presentar cada operador interesado en la colocación de este tipo de instalaciones y que tenga concedido el título habilitante por la Administración competente en materia de telecomunicaciones, habrá de definir también la tipología de las mismas para cada emplazamiento concreto. Cada programa de desarrollo deberá ajustarse a las correspondientes normas técnicas aprobadas por el Ministerio de Ciencia y Tecnología y al contenido de las presentes Normas.

2. Todos estos equipos, antenas, instalaciones base o, en general, cualquiera de las instalaciones previstas en este punto habrán de utilizar la mejor tecnología disponible en orden a la minimización del impacto visual y ambiental de preservación de la salud de las personas, y cumplirá las siguientes condiciones:

- a. No se autorizarán aquellas instalaciones previstas en este artículo que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisiblemente o afección a la salud de las personas.
- b. Se prohibirán las instalaciones de radiocomunicación en edificios, instalaciones o conjuntos históricos protegidos por la legislación del Patrimonio Histórico, en los edificios catalogados y en los bienes protegidos por el Plan General y en las cuencas visuales de las carreteras hasta el límite máximo de 1.000 m de la correspondiente vía. En los espacios naturales protegidos por legislación ambiental y

montes públicos se estará a lo que determine la administración competente en sus correspondientes planes de ordenación de recursos naturales.

- c. Las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes se describirán en el proyecto del técnico competente, visado por el colegio oficial correspondiente.
- d. El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones urbanísticas, medioambientales, paisajísticas y de preservación de la salud de las personas, y previa audiencia a los interesados, podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento por parte de los diferentes operadores para la instalación de las antenas y demás equipos comprendidos en este artículo. La obligación de compartir puede desestimarse si las operadoras justifican la imposibilidad técnica o el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental o visual del uso compartido puede ser superior al de instalaciones de radiocomunicación que se pretendan instalar separadamente.
- e. En el caso de uso compartido, el coste del uso compartido deberá ser asumido íntegramente por las empresas operadoras de los servicios de radiocomunicación. En caso de desacuerdo entra las operadoras, el Ayuntamiento de Arjonilla ejercerá las funciones de arbitraje si así lo consideran oportuno las operadoras. En caso contrario se establecerá lo que determina la normativa aplicable.
- f. Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos, antenas, estaciones base o cualquiera de las infraestructuras previstas en este artículo que produzcan para cualquier frecuencia una densidad de potencia del campo electromagnético superior a un (1) milivatio por metro cuadrado.
- g. Las licencias para las instalaciones de los elementos y equipos de telecomunicación tendrán el carácter de revisables en el plazo de dos años desde su otorgamiento o última revisión. Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia en el mercado de mejores tecnologías que haga posible la reducción del impacto visual y la preservación de la salud de las personas. Como resultado de dicha revisión podrá exigirse el cambio de ubicación o la clausura de las instalaciones.
- h. Los titulares de las instalaciones serán los únicos responsables del correcto mantenimiento de las mismas y del adecuado estado de seguridad.
- i. Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicarán a los titulares de la licencia para que un plazo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad adopten las medidas oportunas. Cuando existan situaciones de peligro para las personas o bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata, de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística.
- j. El terreno, la construcción o edificio que sirviera de soporte a la instalación deberá quedar en el mismo estado en que se encontrara antes de la misma, en caso de desmantelamiento o cese definitivo de la actividad.

3. Las instalaciones pertenecientes a los elementos y los equipos de telecomunicación podrán instalarse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. En cubierta de edificios o construcciones, cuando dispongan de la tecnología y el diseño que consigan el menor tamaño, la menor complejidad, la máxima reducción del impacto ambiental y visual y dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes. Cuando se trate de cubiertas planas, las antenas se colocarán sobre las mismas con un retranqueo respecto a cualquiera de las fachadas del edificio igual a su altura disminuida en tres (3) metros, con un mínimo de dos (2) metros.
- b. Las mismas condiciones anteriores se aplicarán a las cubiertas inclinadas.
- c. No podrán instalarse en los paños que viertan hacia las fachadas, debiendo ubicarse en cualquiera de los concurrentes a las zonas interiores del edificio o en los paramentos de los patios de ventilación.
- d. La altura se considerará desde el techo de la última planta hasta la coronación del punto más alto de la antena o mástil en cualquiera de las situaciones anteriores, no sobrepasando en ningún caso un tercio de la altura del edificio o diez (10) metros.
- e. Los contenedores vinculados a cada una de las estaciones de telefonía situados sobre las cubiertas de los edificios no computarán en el cálculo de la edificabilidad del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones de dimensiones máximas:
Superficie: Ocho (8) metros cuadrados.
Altura: Tres con cincuenta (3,50) metros.
- f. La ocupación en planta del conjunto de las estaciones de telefonía situadas en la cubierta de un edificio no superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de aquélla.
- g. Instalación de elementos y equipos de telecomunicación sobre el propio terreno cuando asimismo dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes.
- h. En todo caso se ajustarán las condiciones de la normativa sobre seguridad del tráfico aéreo y en su instalación se adoptarán las medidas necesarias prescritas por el órgano municipal competente

a la vista de los informes técnicos emitido por los servicios técnicos municipales, para minimizar al máximo el posible impacto visual, a fin de conseguir la adecuada integración con el paisaje, preservar la salud de las personas y cumplir las demás condiciones establecidas.

- i. La altura máxima total del conjunto antena y estructura soporte no excederá de treinta (30) metros. Si la altura supera dicha dimensión será su instalación excepcional, requiriéndose entre los documentos un montaje fotográfico en el que se aprecie su incidencia en el entorno.
- j. Todas las antenas estarán valladas de manera que se impida el acceso a las instalaciones a todo aquel que no sea persona autorizada. La distancia de la valla será proporcional a la altura total de la instalación, debiendo tener la valla una altura superior a dos (2) metros.
- k. En ningún caso las antenas podrán incorporar elementos que tengan carácter publicitario.
- l. Las instalaciones de los equipos y elementos de telecomunicación podrán establecerse en suelo no Urbanizable, cumpliendo las condiciones que le sean de aplicación.

4. Para la aprobación de los programas de desarrollo a los que se refiere el punto 1, deberá formularse la correspondiente solicitud por los diferentes operadores de telecomunicaciones interesados que dispongan de las pertinentes autorizaciones administrativas para la utilización y ordenación del espacio radioeléctrico. Se adjuntarán tres (3) copias de la solicitud, que se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Arjonilla. Esta documentación irá acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales Municipales correspondientes.

5. El programa de desarrollo deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. El programa de desarrollo no contendrá ninguna instalación de antena, estación base o radioenlaces, o de cualquier otro equipo relacionado con la telefonía móvil situada a menos de cien (100) metros, medidos horizontalmente, de parcelas donde existan guarderías, escuelas de enseñanza infantil o ciclos obligatorios ni centros sanitarios.
- b. El programa habrá de tratar, de forma motivada y suficientemente clara, para su comprensión y análisis:

La disposición geográfica de la red y la ubicación concreta de los elementos y equipos de telecomunicación que la constituyen, en relación con la cobertura territorial necesaria y comparativamente con otras soluciones posibles.

Documentación fotográfica, gráfica y escrita redactada por técnico competente justificando el impacto visual, que expresará claramente el emplazamiento y el lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y la situación en que se encuentra, descripción del entorno en que se implanta, así como la forma, materiales y demás características de la antena.

Esquema general de la red con indicación, en su caso, de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.

Implantación estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación.

Estaciones base y antenas, con nombre, zona de ubicación, cobertura territorial, peonía, frecuencias de trabajo y número de canales.

Justificación de la solución técnica propuesta en el municipio o, en su caso, a nivel supramunicipal.

Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.

- c. El Ayuntamiento, en el caso de que lo considere necesario, podrá imponer la agrupación de antenas siempre que los límites totales de emisión se mantengan entre los establecidos en estas Normas.
- d. Los programas de desarrollo deberán ajustarse a los correspondientes proyectos técnicos aprobados por el Ministerio de Fomento en todos los casos en que de acuerdo con la normativa vigente sea precisa dicha aprobación.
- e. Asimismo deberá aportarse el documento expedido por el Ministerio de Fomento que acredite la aprobación por ese organismo.
- f. La presentación del programa se hará por duplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina al ley 30/1992, de 28 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de marzo.

6. Las operadoras deberán presentar, cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Arjonilla o, en su caso, el Departamento competente en materia medioambiental de la Junta de Andalucía, el Programa de Desarrollo actualizado. Cualquier modificación del contenido del Programa deberá ser comunicada de oficio al Ayuntamiento de Arjonilla y al Departamento competente en materia de la Junta de Andalucía. Toda modificación del Programa deberá cumplir el trámite de información pública.

7. El Programa de Desarrollo deberá ir acompañado de un seguro de responsabilidad civil que cubra de manera ilimitada posibles afecciones a los bienes o a las personas. Este seguro cubrirá cada instalación, y no podrá ser un seguro genérico en la totalidad de las mismas.

8. Sujeción a licencia. Será necesario obtener previa licencia municipal para la instalación de cualquier tipo de instalación de este tipo, ubicada en el exterior o en el interior del volumen de los edificios o en los espacios abiertos públicos o privados. Igualmente será necesaria la obtención de licencia para la ejecución de cualquier tipo de instalaciones agrupadas, en los complejos conocidos como torres de comunicaciones o estaciones base de telefonía, así como para la instalación de elementos y equipos de telecomunicación, en cualquier situación. La licencia podrá solicitarse a partir de la fecha de registro del Programa de desarrollo.

Artículo 5.29 Tramitación de las licencias para la instalación de las redes de Telecomunicaciones para telefonía móvil.

1. Las solicitudes de licencia se tramitarán por el procedimiento de licencia previsto para actividades sujetas a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en caso de obras, además, por el procedimiento de licencias de obras mayores.

2. Las solicitudes de licencia estarán acompañadas de la documentación prevista en estas Normas para el tipo de obra que le corresponda y, además, de la documentación y datos complementarios que a continuación se señalan:

- a. Datos identificativos de la empresa: Denominación social, NIF, Domicilio social, Representación legal.
- b. Acreditación del peticionario de estar en posesión de la autorización administrativa o título habilitante para la utilización u organización del espacio radioeléctrico otorgado por las Administraciones pertinentes en tema de telecomunicaciones.
- c. Documentos que expresen la conformidad del titular del terreno o inmueble sobre el que se instalen las infraestructuras. Si el inmueble pertenece a una comunidad de propietarios, deberá presentarse el acta de la comunidad en la que se exprese el voto favorable a dicha instalación, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.
- d. Póliza de seguridad de responsabilidad civil ilimitada.
- e. Proyecto básico, redactado por un técnico competente, con información sobre:

Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones y el tipo y la magnitud de estas.

Incidencia de la actividad del medio potencialmente afectado.

Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

Las técnicas de prevención y control de emisiones de radiación no ionizante.

Los sistemas de control de las emisiones.

Datos de la instalación:

- Altura del emplazamiento.
- Áreas de cobertura.
- Frecuencias de emisión, potencias de emisión y polarización.
- Modulación.
- Tipos de antenas a instalar.
- Ganancias respecto a una antena isotrópica.
- Ángulo de elevación del sistema radiante.
- Abertura de las antenas del sistema radiante.
- Densidad de potencia (mw/cm²).

Plano de emplazamiento de la antena expresado en coordenadas UTM, sobre cartografía de máximo 1:2000 con cuadrícula incorporada. En el plano deben grafarse las infraestructuras que tengan incidencia sobre la evaluación ambiental.

Plano a escala 1:200 que exprese la situación relativa de los edificios colindantes.

Certificado de clasificación y calificación del suelo que ocupa la instalación según el planeamiento urbanístico vigente.

Planos a escala adecuada que expresen gráficamente la potencia isotrópica radiada equivalente (PIRE) máximo en vatios en todas las direcciones del diseño.

Justificación técnica de la posibilidad de uso compartido de la infraestructura por otras operadoras.

Una memoria justificativa, que deberá contener:

- Cálculos justificativos de la estabilidad de las instalaciones desde un punto de vista estructural y de fijaciones al edificio con los planos constructivos correspondientes.
- Justificación de la utilización de la mejor tecnología en lo que se refiere a la tipología y características de los equipos para conseguir la máxima minimización de los impactos visual y ambiental.
- Descripción y justificación de las medidas correctora adoptadas para evitar interferencias electromagnéticas con otras instalaciones.

- Documentación fotográfica, gráfica y escrita que permita evaluar el impacto visual, que exprese el emplazamiento y el lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y la situación de esta: descripción del entorno en el que se implanta, dimensiones, forma, materiales y otras características.

f. Referencia a los datos administrativos y técnicos correspondientes al expediente en que se hubiera tramitado el proyecto de implantación previo.

g. Compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornato.

3. El procedimiento de tramitación de licencia se inicia con la presentación de solicitud y la documentación anteriormente descrita en el Registro General del Ayuntamiento, junto con dos copias. La falta de cualquiera de los documentos establecidos en estas Normas deberá ser solucionada en el plazo de diez (10) días hábiles a partir de la notificación al interesado que sobre estos defectos emita el Ayuntamiento de Arjonilla. La omisión de presentación de la información requerida en el plazo citado comportará la desestimación de la solicitud, previa la resolución que se dice al efecto. Esta resolución agota la vía administrativa. Aportada toda la documentación exigida, se abrirá un periodo de información pública por plazo de veinte (20) días hábiles mediante publicación en el tablón del Ayuntamiento de Arjonilla.

4. Las solicitudes de licencia para la instalación de elementos de radiocomunicación serán sometidas a informe de los técnicos municipales de medio ambiente, urbanismo e industria. El Ayuntamiento de Arjonilla podrá solicitar la colaboración de entes supramunicipales o de los técnicos que estime oportunos.

5. El técnico competente emitirá su informe en un plazo máximo de diez (10) días manifestando la conformidad o no de la documentación técnica a la normativa aplicable y como conclusión si el informe es favorable o desfavorable a la concesión de la licencia. El informe desfavorable deberá concretar la subsanabilidad o insubsanabilidad de las deficiencias observadas en el expediente. Se otorgará un plazo de diez (10) días hábiles para que se solucione la diferencia.

6. Si el informe desfavorable de los servicios municipales se fundamentara en deficiencias insubsanables o si tratándose de deficiencias subsanables no hubieran estado subsanadas en el plazo establecido al efecto, se otorgará al interesado un plazo de diez (10) días, previo a la resolución denegatoria para que pueda alegar lo que crea oportuno y aportar los documentos y justificaciones que considere convenientes.

7. Transcurrido el plazo de la audiencia, a la vista de las alegaciones formuladas, en su caso, y del informe que sobre las mismas haya emitido el responsable técnico municipal en un plazo de diez (10) días, se estimaran las alegaciones y seguirá el trámite, si procediera, o por el contrario, es desestimarán las alegaciones y se denegará la licencia.

8. Con carácter previo a la propuesta de resolución se concederá audiencia del expediente al solicitante de la licencia y a todos aquellos que figurasen como interesados en el expediente a fin de que, en un plazo de diez (10) días, puedan alegar lo que consideren oportuno.

9. Finalizado el plazo de audiencia previa y, si procede, informadas las alegaciones que se formulen, se redactará la propuesta de resolución que proceda, pronunciándose sobre la concesión o no de la licencia, y caso de concederse con especificación de las condiciones que se imponga.

10. Al objeto de asegurar la adaptación de las instalaciones de radiocomunicación a las mejores tecnologías existentes en cada momento en lo que se refiere a minimización del impacto visual y ambiental o a la modificación sustancial de las condiciones del entorno que hagan necesario reducir este impacto, la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento de Arjonilla para la instalación de elementos de radiocomunicación determinarán la obligación por parte del operador titular de la mencionada licencia de revisar las instalaciones transcurrido el plazo de dos años desde la fecha de la licencia o de o de su última revisión.

11. Asimismo, la publicación de nuevos estudios contrastados que exijan la eliminación o el desplazamiento de la instalación por razones de salud pública supondrán la clausura de la misma en un plazo máximo de tres meses.

12. El órgano competente para la resolución de la concesión de la licencia será el Alcalde.

13. La resolución concediendo o denegando la licencia urbanística debe dictarse en el plazo de un (1) mes, computado desde el día siguiente hábil al del inicio del procedimiento. El cómputo del plazo de resolución quedará en suspenso durante el plazo que se conceda al interesado para solucionar deficiencias.

14. La no resolución en plazo determinará la aplicación de lo dispuesto, a efectos del silencio administrativo, en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

15. El Ayuntamiento de Arjonilla deberá trasladar el expediente al órgano competente de la junta de Andalucía en la materia. El Ayuntamiento de Arjonilla emitirá un dictamen sobre las solicitudes de licencias urbanísticas y lo tramitará a la Comisión Provincial de Urbanismo durante el Trámite de información pública, haciendo constar todo lo referido al impacto o afectación de la instalación sobre medio y la proximidad a viviendas o zonas habitadas.

16. El Ayuntamiento podrá reclamar una fianza en concepto de garantía de asunción de los riesgos correspondientes por parte de las operadoras.

17. Cuando hayan realizado o estén realizando obras de infraestructura de telecomunicaciones sin la correspondiente licencia municipal, se adoptará las medidas oportunas, a fin de restablecer la legalidad infringida, según lo que establece la Normativa urbanística general.

18. El Ayuntamiento pondrá en conocimiento del órgano ambiental competente toda acción u omisión que infrinja lo prevenido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, salvo que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada disposición legal, se trata de infracciones sobre las que los propios municipios tengan atribuidas competencias sancionadoras.

19. Una vez finalizadas la obra e instalación se tramitarán las oportunas licencias de primera ocupación de puesta en funcionamiento, aportándose los certificados de final de obra, de instalación y de seguridad, firmados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente, de cada una de las obras e instalaciones ejecutadas en las solicitudes efectuadas. Asimismo, y con anterioridad a la entrada en servicio de aquellas instalaciones alimentadas por energía eléctrica, deberá aportarse la autorización de puesta en servicio o, en su caso, los boletines de instalaciones eléctricas concedidos y sellados.

Artículo 5.30 Ordenación del Subsuelo.

Al objeto de racionalizar el espacio, los proyectos de urbanización deberán resolver la distribución de los distintos trazados de instalaciones y servicios básicos y su situación esquemática.

Artículo 5.31 Inspección de las obras de urbanización.

1. La inspección urbanística será ejercida, preceptivamente por los Servicios Municipales en los siguientes periodos:

- a. En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- b. A los tres (3) meses de comenzadas.
- c. A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes si fueran varias.
- d. A la terminación de cada etapa.

2. En cualquier momento de la ejecución de las obras y en relación con las obras y servicios que deban pasar en su día al Ayuntamiento para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o funcionamiento de las instalaciones, en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones. Se obligará a efectuar de forma gratuita las obras complementarias necesarias si el resultado de las comprobaciones no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directivos facultativos de las obras.

3. La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas, se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

Artículo 5.32 Recepción de las obras y plazo de garantía.

1. A la terminación de las obras de urbanización, se redactará, por los Servicios Técnicos Municipales, el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que se acuerde, si procede, su recepción provisional.

2. A partir de la recepción provisional comenzará el plazo de garantía, con una duración mínima de un (1) año, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del promotor o del contratista en su caso.

3. Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad.

4. La tramitación de las recepciones citadas se pondrá en marcha tras una previa comunicación de los promotores al Ayuntamiento, en el sentido de que ha finalizado la obra de urbanización.

TITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 6.1 Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

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

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

Artículo 6.2 Catálogo.

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

Artículo 6.3 Grados de Protección.

1. Para cada elemento o sujeto de protección, se definen los siguientes grados de protección en función de los valores que aún conservan y se deban proteger, así como las determinaciones que les son de aplicación.

Bienes de Interés Cultural.

Protección sobre Bienes Inmuebles. Niveles: Grado I, Grado II y Grado III.

Protección Yacimientos Arqueológicos .

2. Se determina además desde el presente Plan, la elaboración de un Plan Especial de Protección para la Zona Entorno del Castillo, que posibilite una regulación exhaustiva del ámbito.

Artículo 6.4 Bienes de Interés Cultural.

1. El municipio de Arjonilla cuenta con una construcción que es Bien de Interés Cultural y dos elementos:

1. CASTILLO Y TORRE DEL TROVADOR MACÍAS.
2. IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LA ENCARNACIÓN.
3. CASA EN GLORIETA PIO XII.

2. El grado de protección de estos elementos viene determinado para el BIC en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y para los otros dos inmuebles se asimila a los efectos de la presente normativa al Grado I Protección Integral definido en el artículo siguiente.

Artículo 6.5 Protección sobre Bienes Inmuebles. Niveles.

Se fijan tres niveles de protección sobre los bienes inmuebles contenidos en el catálogo:

1. Grado I. Protección Integral:

a. Bienes a los que se aplica.

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

b. Determinaciones.

- Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, o agrupación catalogada dotándosele excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia.
- En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras de restauración que pueden ser, las de conservación o mantenimiento, y las de consolidación, acondicionamiento y restauración.
- Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno. Quedan prohibidos los rótulos y carteles luminosos.
- Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Andalucía competente en la materia.
- Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicara la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

- c. Dentro de este nivel de protección quedan incorporados los siguientes inmuebles: .
1. IGLESIA DE SANTIAGO Y CASA DE LA COFRADÍA DE NTRA. SRA. DE LA CABEZA.
 2. IGLESIA DE SAN ROQUE.
 3. IGLESIA DE LA SOLEDAD.
 4. ERMITA DE JESÚS DE NAZARENO.
 5. CRUZ DE MARMOLEJO.
 6. CEMENTERIO MUNICIPAL.
 7. ANTIGUO DEPÓSITO DE AGUAS EN EL CAMINO DE ARJONA (JUNTO A POZO NUEVO).
 8. CASA DE LA CULTURA (CASA DE LOS MEDINA).
 9. HOGAR DEL JUBILADO (ANTIGUO MERCADO MUNICIPAL).
 10. CASA CONSISTORIAL.
 11. CASA DEL MARQUÉS DE LA MERCED EN LA AVDA. DE ANDALUCÍA.
2. Grado II. Protección Estructural .
- a. Bienes a los que se aplica.
- Edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o hipológica, se singularizan dentro del casco o del municipio.
- b. Determinaciones.
- Las obras a efectuar en los edificios o elementos serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos más significativos.
 - Por ello, se permiten, con carácter general, las recogidas en el Grado I más las de acondicionamiento.
 - Se considerarán excepcionalmente las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas diferentes de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, siendo por ello preceptivo el informe previo a la concesión de licencia del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Andalucía competente en la materia.
 - Al igual que para los elementos catalogados en el Grado I, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto, al carácter del elemento catalogado y a su entorno, que los exigidos para el Grado I, quedando prohibidos los rótulos y carteles luminosos.
- c. Dentro de este nivel de protección quedan incluidos los inmuebles que, a continuación, se relacionan:
1. CASA DE GARCÍA MORENTE, PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 9.
 2. CASA EN AVDA. DE ANDALUCÍA N° 36.
 3. CASA EN LA CALLE DR. CASTILLO N°3.
 4. MERCADO DE ABASTOS, CALLE DOCTOR GARGÍA MAZUELO N° 2.
3. Grado III. Protección Ambiental .
- a. Bienes a los que se aplica.
- Edificios, construcciones y elementos que por su situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior o su integración en el paisaje urbano se refiere.
 - Algunos de estos edificios son de reciente construcción, pero la utilización de materiales de la fachada y la composición de la misma, son ejemplos de una adecuada coordinación con los edificios y monumentos protegidos.
- b. Determinaciones.
- Las obras a efectuar son obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas, reestructuración interior y de fachada (siempre que guarden la adecuada coordinación con el edificio protegido que la caracteriza actualmente). En este último caso, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior, debiendo mantenerse la fachada. Se permitirán las ampliaciones siempre que se respeten los valores relacionados con lo descrito en el apartado a) anterior, no pudiendo superar en ningún caso la edificabilidad máxima de la zona en la que se encuentren.
 - Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. El proyecto de edificación deberá

- contener un estudio de integración en el paisaje urbano que considere la altura del edificio, tipología y materiales, de modo que no distorsionen la imagen del entorno en el que se ubica.
- Este estudio de integración paisajística deberá realizarse en todas las viviendas ubicadas en la Plaza de la Encarnación, así como en aquellas que tengan una visual directa con la misma, debiendo justificar, entre otras, la adecuada integración de su volumen y alturas en relación a la imagen de la Iglesia de la Encarnación y su torre.
- c. Dentro de este nivel de protección quedan incluidos los inmuebles que, a continuación, se relacionan:
1. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 3.
 2. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 6.
 3. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 7.
 4. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 8.
 5. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN ESQUINA AVDA. DE ANDALUCÍA N° 45.
 6. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 16.
 7. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 17.
 8. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 18.
 9. VIVIENDA EN PLAZA DE LA ENCARNACIÓN N° 19.
 10. EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN AVDA. DE ANDALUCÍA N° 39.
 11. VIVIENDA EN AVDA. DE ANDALUCÍA N° 41.
 12. VIVIENDA EN AVDA. DE ANDALUCÍA N° 42.
 13. VIVIENDA EN AVDA. DE ANDALUCÍA N° 43.
 14. VIVIENDA EN AVDA. DE ANDALUCÍA N° 44.
 15. VIVIENDA EN AVDA. DE ANDALUCÍA N° 46.
 16. VIVIENDA EN CALLE JUAN XXIII N° 2.

Artículo 6.6 Protección de los Yacimientos Arqueológicos.

a. Bienes a los que se aplica. Engloba los yacimientos arqueológicos recogidos en el Informe Completo de Patrimonio Inmueble conforme a la base de datos del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el municipio de Arjonilla. Será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

b. Determinaciones. Se estará a lo establecido para los yacimientos arqueológicos que recoge el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, siéndoles de aplicación las siguientes normas:

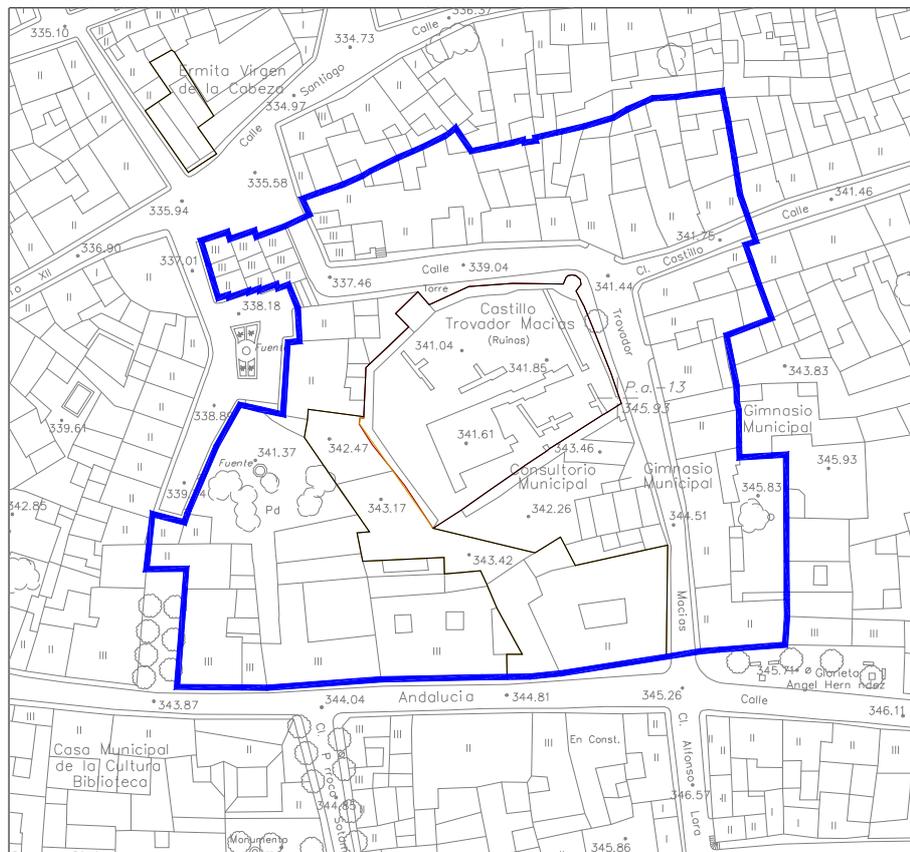
- Se prohíben los movimientos de tierra de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.
- Se prohíbe cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.
- Se prohíbe el vertido de residuos de cualquier naturaleza.
- Se prohíbe la construcción de cualquier elemento relacionado con la explotación de recursos vivos.
- Se prohíben las obras e instalaciones turísticas o recreativas, y las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- Se establecerá un perímetro de protección mediante un círculo de cincuenta (50) metros con centro en las coordenadas del yacimiento del inventario del la DGBC, donde se condicionará de forma cautelar cualquier intervención a la redacción de Estudio Arqueológico para determinar la potencia y el alcance del Yacimiento existente en el sector previo a la redacción del Planeamiento de Desarrollo.

c. Dentro de este nivel de protección quedan incluidos los yacimientos que, a continuación, se relacionan:

1. YACIMIENTO IBÉRICO DE CERRO VENATE.
2. YACIMIENTO ROMANO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ROQUE.
3. YACIMIENTO ROMANO DEL ARROYO SALADO JUNTO A PONTANILLA.
4. YACIMIENTO ROMANO EN LA ZONA DEL PINO.

Artículo 6.7 Plan Especial de Protección de la Zona «Entorno del Castillo».

1. Ámbito:



2. La delimitación de la Zona Entorno del Castillo aparece señalada en el plano correspondiente del Catálogo. Engloba aquellas parcelas cuyas edificaciones ejercen una presión urbanística sobre los límites del recinto fortificado, y que precisan de una regulación específica que garantice la recuperación y mantenimiento de la calidad tanto del entorno del castillo como de las edificaciones que lo componen.

3. Las parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Plan Especial quedan grafiadas en el esquema adjunto, sin perjuicio de que, motivadamente, el ámbito quede redefinido en el desarrollo del mencionado documento.

4. Las determinaciones y objetivos para el desarrollo del Plan Especial de Protección «Entorno del Castillo» vienen detalladas en la memoria del Catálogo, así como en la ficha de planeamiento correspondiente.

5. El contenido del Plan Especial se ajustará, además de lo especificado en la ficha de planeamiento mencionada, a lo establecido en el art. 31 de la Ley 14/2007, a estos efectos se establece específicamente un plazo máximo de dos años para la aprobación de éste, a contar desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 6.8 Efectos de la Catalogación.

1. La catalogación de los bienes identificados en el Catálogo significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores singulares a proteger.

2. En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (ver artículo 9.13).

3. Se declara mediante la inclusión en el Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles identificados.

4. La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento y consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios de la normativa que corresponda vigente.

Artículo 6.9 Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados.

1. Obras de Restauración:

Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

2. Obras de Conservación o Mantenimiento:

Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluye, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

3. Obras de Consolidación o Reparación:

Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

4. Obras de Acondicionamiento:

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del 50 por ciento de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del 50 por ciento de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a un solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

5. Obras de Reestructuración:

Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyen o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de Reestructuración Parcial: Cuando las obras se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.
- Obras de Reestructuración Total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

6. Obras Exteriores:

Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 6.10 Condiciones de la tramitación.

1. Para todos los grados, y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor), se presentará un documento adjunto a la preceptiva petición de licencia en el que exprese el destino del edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (exterior e interior).

2. Dicho documento e informe se entienden obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo el Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones dentro del permitido para este nivel de protección y pudiendo, asimismo, pedir asesoramiento del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Andalucía.

3. Una vez obtenido el informe, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado que se elevará al departamento de la Administración competente para su informe, en función del cual, el primero concederá o no la correspondiente licencia.

4. En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (técnicos municipales y de la Administración competente) con el fin de poder emitir el informe previo antes referido.

5. En caso de encontrarse elementos enmascarados que insinúen cierta importancia y no estuvieran recogidos en alguno de los niveles de protección anteriores, se deberá considerar la edificación de protección integral siéndole de aplicación transitoriamente la normativa correspondiente a éste, hasta tanto no se realice un estudio documentado del estado y característica de la totalidad de la edificación.

6. En función de ello, se emitirá acuerdo justificativo por el Pleno Municipal sobre la solución a adoptar de acuerdo a las condiciones expresadas en estas Normas de protección para la modificación del Catálogo.

Artículo 6.11 Documentación específica de los Proyectos de Obras en los edificios.

1. Obras de Restauración:

- a. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
- f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

2. Obras de Conservación o Mantenimiento:

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

3. Obras de Consolidación o Reparación:

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

- a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de Acondicionamiento:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de Reestructuración:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
 - d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
6. Obras Exteriores:
- a. Descripción fotográfica de la configuración y aspectos exteriores del edificio.
 - b. Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
 - c. Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas ejecutadas anteriormente.

Artículo 6.12 Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

1. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento. No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, podrán agregarse por una sola vez con una de las parcelas colindantes siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a. Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.
- b. Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.
- c. Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en los niveles de protección designados por el presente Plan General.

2. Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el BOP y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PGOU.

Este ajuste deberá contar con informe favorable de la administración responsable en materia de patrimonio histórico, quien decidirá si es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle o, en su caso, una Modificación del Plan General.

Artículo 6.13 Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1. En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2. Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento. No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

Artículo 6.14 Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC) o elementos adscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), sólo se concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio que sea de aplicación.

2. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar

a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de los BIC, elementos inscritos en el CGPHA, o cualquier inmueble, catalogado o no, ubicado en la Zona Entorno del Castillo, la de la administración competente en materia de patrimonio histórico, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

3. La declaración de ruina no llevará aparejada, en ningún caso, la orden ni la autorización de derribo salvo lo contemplado en el punto 2.

Artículo 6.15 Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2. En coherencia con lo anterior, en los edificios catalogados, los elementos construidos por encima de la altura máxima señalada en planos no se consideran fuera de ordenación, salvo aquellos añadidos que supongan una degradación de la edificación, según se señala en el segundo párrafo del punto siguiente de este artículo. En estos elementos será posible desarrollar los mismos usos que en el resto de la edificación.

3. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o están disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU.

4. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por el presente PGOU. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

5. Quedan en situación de fuera de ordenación los edificios expresamente señalados por el Plan en el plano correspondiente del catálogo. En estos edificios sólo se permitirán las obras de conservación o mantenimiento, de consolidación o reparación y las de acondicionamiento, estas últimas exclusivamente para el caso de obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones.

Artículo 6.16 Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1. Los bienes catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de bienes catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

4. El incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrán dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

5. La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, faculta a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

6. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

Artículo 6.17 Modificación del Catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente PGOU, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo y siguiendo los trámites para la Modificación del Planeamiento General y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Ampliación del Catálogo.

- a. Para la inclusión de una pieza en el catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.
- b. La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de información pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y a la definitiva.
- c. Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

2. Exclusión de un Bien Inmueble Catalogado.

- a. Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.
- b. La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

3. Modificación de las Condiciones de Protección.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión.

Artículo 6.18 Minoración de la contaminación visual.

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el plazo de dos años a contar desde la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva del presente PGOU, y a los efectos de lo previsto en el art. 19 de esa ley, mientras el Ayuntamiento de Arjonilla elabora un plan de descontaminación visual o perceptiva, para los inmuebles incluidos en un ámbito de referencia de hasta cincuenta metros medidos en vía pública desde el que se pueda observar a los definidos en los arts. 6.4 y 6.5.1 de esta normativa, se establece:

1. Fachadas.

- a) No se autorizará la alteración de huecos, cornisas, impostas y demás elementos que definen las fachadas cuando afecten a su sentido compositivo.
- b) No se autorizará la sustitución de revestimientos, carpintería, herrajes y demás elementos característicos de la edificación.
- c) No se autorizará la colocación de aparatos de climatización, chimeneas, antenas o cualquier otro mecanismo tecnológico sobre las fachadas.
- d) No se autorizará la situación de señales de tráfico sobre las fachadas de los edificios catalogados o incluidos en el ámbito.
- e) Aquellos que coloquen carteles o efectúan pintadas sobre edificios integrados en el ámbito definido deberán restituir, a su costa, las fachadas al estado anterior a la agresión. En el caso de que la acción la realicen menores de edad, serán responsables sus padres o tutores legales.

2. Cubiertas.

- a) No se autorizará la sustitución de tejados por otros tipos de cubierta.
- b) No se autorizará la instalación de depósitos de agua u otras instalaciones sobre las cubiertas existentes, salvo las antenas, sean de televisión o de telefonía móvil, que se situarán en las crujías posteriores o, en todo caso en zonas no visibles desde el ámbito definido.

3. Medianeras y paramentos exteriores.

- a) Con carácter general, las medianeras deberán tratarse adecuadamente mediante enfoscado, enlucidos, estucos o pintura, quedando expresamente prohibido los tratamientos bituminosos o con aislamientos proyectados sin revestir.
- b) Todos los paramentos exteriores de los edificios se terminarán como fachadas.

4. Publicidad.

- a) En los inmuebles catalogados y descritos en los artículos 6.4 y 6.5 queda prohibida la colocación de publicidad de cualquier tipo, salvo la institucional, que deberá adaptarse a los códigos corporativos de cada entidad.

b) Las personas o entidades titulares de instalaciones o elementos a que se refiere el mencionado artículo 19 de la Ley 14/2007, estarán obligadas a retirarlos en el plazo de dos años.

5. Cables, conducciones y otros elementos externos.

El presente Plan exige el soterramiento de todas las instalaciones aéreas situadas hoy por las fachadas o en los ejes de las calles. El Ayuntamiento de Arjonilla, conjuntamente con las compañías suministradoras de electricidad, telefonía y cualquier otra que mantenga canalizaciones vistas, realizará un plan cuatrienal para el soterramiento de todos los cables existentes en el ámbito definido.

6. Urbanización.

a) El mobiliario urbano a utilizar será de materiales de calidad, tales como madera, acero cromado, aluminio fundido, fibras naturales y otras, quedando expresamente prohibido el mobiliario urbano con propaganda de marcas comerciales.

b) Las especies de jardinería a utilizar serán autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas y pluviométricas de Arjonilla, evitando las especies exóticas o que requieran de mucha agua para su mantenimiento.

Artículo 6.19 Régimen Sancionador.

Las acciones u omisiones que incumpla lo dispuesto en las presentes normas urbanísticas, se ajustarán a lo determinado al efecto en el Título XII de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 6.20 Uso de aparatos susceptibles de captar objetos arqueológicos.

Queda expresamente prohibido el uso de aparatos susceptibles de captar objetos arqueológicos en el subsuelo en todos los polígonos georreferenciados de los distintos yacimientos arqueológicos, así como en una franja exterior y paralela a los mismos de cincuenta metros más.

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. ZONAS EN SUELO URBANO

Artículo 7.1.1 División en zonas.

1. En Suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

a. Zona de Manzana Cerrada.

b. Zona Entorno del Castillo.

c. Zona Entorno de la Iglesia de la Encarnación.

d. Zona industrial .

e. Zona de viviendas Plurifamiliares en Manzana.

f. Zonas reguladas según normativa urbanística específica por Modificación.

g. Zonas reguladas según normativa urbanística de Plan Parcial.

2. Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados en los planos de ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO 2. ZONA DE MANZANA CERRADA

1. En un municipio como Arjonilla, de origen eminentemente rural, el tipo de viviendas unifamiliares entre medianeras es el implantado tradicionalmente. Dentro de esta zona quedan las parcelas cuya característica fundamental es la edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes. Se establece sobre un parcelario poco homogéneo y regular.

2. En esta zona se permite la vivienda unifamiliar y la plurifamiliar, siempre que esta última mantenga la tipología característica de las viviendas alineadas a fachada.

Artículo 7.2.1 Delimitación.

Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en los planos de ordenación pormenorizada con el código (MC).

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 7.2.2 Unidad Mínima de Actuación Edificatoria.

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios es la parcela mínima definida en el artículo 7.2.4.

Ninguna parcela catastral existente en el momento de la Aprobación Definitiva del Plan General tendrá la consideración de no edificable por causa de sus dimensiones, forma o superficie.

Artículo 7.2.3 Agregación de varias parcelas.

A fin de conservar el desarrollo del parcelario original del centro histórico, no se autorizarán las agregaciones de parcelas, cuya superficie resultante superen los 400 m².

Artículo 7.2.4 Segregación de parcelas.

Se autorizarán las segregaciones de parcelas siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones de parcela mínima en función del ancho de la calle:

a. Longitud de fachada mínima. Si la de la parcela matriz fuera inferior, la fachada mínima sería la originaria.

ANCHO DE CALLE	FACHADA MÍNIMA
Menos de 6 m	5 m
Más de 6 m	6 m

b. Fondo mínimo de parcelas. El fondo mínimo de parcela será quince (15) metros.

c. Superficie mínima.

ANCHO DE CALLE	SUPERFICIE MÍNIMA
Menos de 6 m	90 m ²
Más de 6 m	100 m ²

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.2.5 Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima admisible será de uno con ochenta (1,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

2. Para el caso de parcelas donde esté expresamente permitido construir tres (3) plantas conforme al artículo 7.2.6. de la presente normativa, la edificabilidad máxima será de dos con ochenta (2,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 7.2.6 Número de plantas.

1. El número máximo permitido en la zona (MC) será de dos (2) plantas, permitiéndose tres (3) plantas en las parcelas que den fachada a calles con ancho mayor a seis (6) metros y que, además, estén señaladas con dicho número de plantas en los planos de ordenación pormenorizada.

2. En viales de menos de seis metros de ancho, sólo se permiten dos (2) plantas.

Artículo 7.2.7 Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la planta primera será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50) para edificios de dos (2) plantas.

Para edificios de tres (3) plantas, la altura máxima medida entre el punto medio de la rasante en la fachada y el techo de la planta segunda será de once (11) metros.

Para edificios en esquina y con diferentes rasantes, se computará en los puntos medios de las distintas fachadas.

Artículo 7.2.8 Altura de cada planta.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota inferior del forjado que cubra la planta baja no ha de ser superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) medida en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada, desde la rasante fijada hasta el plano del forjado que la cubre.

2. La cara inferior del forjado de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de un (1) metro sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma la solería de dicho forjado.

3. Las alturas libres mínimas de cada planta se determinan en el artículo 4.3.20 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.2.9 Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción bajo rasante de una planta, que no computarán a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte inferior del forjado no supera en un (1) metro a la rasante de la parcela medida en su punto medio, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida en la parcela mayor a cincuenta (50) centímetros según el artículo 7.2.7.

Artículo 7.2.10 Edificación por encima de la altura señalada.

1. Por encima de la altura señalada no se autorizarán áticos ni ningún tipo de edificación adicional diferente a los castilletes de escaleras o la destinada a maquinaria de ascensores. Esta superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

2. Sobre la altura de la edificación anteriormente definida se permitirá cualquier tipo de instalaciones.

Artículo 7.2.11 Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela será del ochenta por ciento (80%), permitiéndose el cien por cien (100%) en planta baja de uso distinto al residencial y sin rebasar la edificabilidad máxima permitida.

2. Se permitirá un cien por cien (100%) de ocupación en planta baja residencial en aquellas parcelas en las que la relación entre el perímetro y la superficie de la misma sea mayor a cero con veinte (0,20).

3. En viviendas plurifamiliares, la ocupación máxima será del noventa por ciento (90%), permitiéndose el cien por cien (100%) en planta baja de uso distinto al residencial y sin rebasar la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 7.2.12 Fondo Edificable Máximo.

1. Se establece con carácter general un fondo edificable máximo de treinta (30) metros a partir de las alineaciones oficiales. Fuera de esta limitación, se permitirán construcciones auxiliares no vivideras siempre que no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie libre resultante de aplicar todas las restricciones establecidas por esta normativa.

SECCIÓN TERCERA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

Artículo 7.2.13 Alineación de los edificios.

1. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones establecidas y grafiadas en los planos de Ordenación Pormenorizada, cerrando todo el frente de la parcela.

2. Se prohíben los retranqueos totales o parciales y los patios abiertos a fachada.

3. No se admitirán ordenaciones libres de volúmenes.

4. En aquellas edificaciones situadas al borde de carreteras y caminos, se fijará la alineación en planos de ordenación pormenorizada, y se cumplirán las siguientes condiciones:

a. El paramento de fachada se situará a una distancia no inferior a tres (3) metros de la alineación fijada.

La línea de fachada también quedará fijada en los planos de ordenación pormenorizada. La alineación se materializará mediante el correspondiente cerramiento de parcela, que no podrá ser opaco por encima de una altura de uno con veinticinco (1,25) metros.

b. En carreteras, la fachada quedará retranqueada cinco (5) metros del borde exterior de la calzada. La línea de fachada también quedará fijada en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 7.2.14 Adornos sobresalientes.

Se regulan en los artículos 4.8.7 y cc de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.2.15 Cuerpos salientes.

Se regulan en el artículo 4.8.8 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.2.16 Condiciones de diseño de los cuerpos volados.

Para la zona definida se debe cumplir lo siguiente:

Deberá separarse una distancia mínima de un (1) metro de la edificación colindante.

Cada cuerpo volado se ceñirá a un hueco, no admitiéndose aquellos que incorporen más de un hueco.

El vuelo máximo será del siete por ciento (7%) de la anchura de la calle y con un máximo de setenta (70) centímetros, no estableciéndose limitación en la longitud del mismo.

Sólo quedan permitidos los cuerpos volados abiertos o acristalados, quedando prohibidos los cuerpos volados cerrados.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Artículo 7.2.17 Patios.

1. No se admitirán viviendas ni locales que no posean luces a la calle.

2. Los patios de luz y ventilación a los que necesariamente deberán dar las estancias que no tengan luces directas a calle, tendrán una superficie no menor de once (11) metros cuadrados para dos plantas y de trece (13) metros cuadrados para tres o más plantas, y admitirán siempre, la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.

3. El número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 7.2.18 Materiales.

1. Los materiales de terminación de fachada se ajustarán a los tradicionales de la edificación, tales como el ladrillo visto, enfoscados o piedra. Se permiten del mismo modo los acabados de mármoles claros y abujardados.

2. Queda taxativamente prohibido el uso de azulejos no ornamentales, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas. Se autorizarán otros materiales tradicionales para formación de recercados de huecos, cenefas, etc.

3. Los zócalos podrán ser de ladrillo visto, piedra tradicional o artificial, enfoscados o de mármol claro o abujardado.

4. Las carpinterías en puertas, balcones, ventanas, miradores y similares, será exclusivamente de madera vista, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, o aquella que por su textura y colorido no desentone con ésta, siempre sometido a criterio de la corporación municipal. No se admitirán los acabados brillantes, anodinados, o cualquier otro tratamiento similar.

5. La cerrajería en balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas tradicionales.

6. En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de fábrica.

7. Queda expresamente prohibido el uso de canalones vistos, así como de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o equipamientos, debiendo utilizarse únicamente en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas curvas árabes o similares de colores tradicionales.

Artículo 7.2.19 Color.

1. Los colores serán los naturales de los materiales empleados, ladrillo visto rojo, piedra de Porcuna, Marmolejo o Mercadillo, y o pinturas de enfoscados, bien a la cal o bien de exterior, en colores y tonos claros, siendo preferentes el blanco, beige y ocre.

2. El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá exigir un estudio de su implantación en el entorno.

Artículo 7.2.20 Huecos.

1. Se prohíben los huecos apaisados en los que la anchura sea mayor que la longitud, exceptuándose las puertas de garajes, almacenes, talleres e industrias siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho, y siempre en planta baja. La relación de dimensiones altura/ancho estará comprendida entre uno con cinco (1,5) y dos (2).

2. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales quedarán a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada.

Artículo 7.2.21 Toldos, marquesinas y publicidad estática.

1. Se atenderán a lo dispuesto en los artículos del 4.8.10 y 4.8.11 de las Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del presente Plan.

2. No se permitirán vallas publicitarias ni tótem en el ámbito de aplicación de estas ordenanzas de zona.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.2.22 Usos.

El uso admitido es el residencial. Se autorizará la localización de actividades correspondientes a usos industriales y terciarios en función de su grado de compatibilidad con la vivienda. Dicha compatibilidad quedará regulada en el Capítulo 1 del Título II de las presentes Normas.

Artículo 7.2.23 Reservas mínimas de aparcamientos.

1. Uso Residencial. Se cumplirán las condiciones recogidas en el artículo 2.3.10.

2. Uso Comercial y de Servicios. Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a comercios, oficinas públicas o privadas o cualquier actividad de tipo administrativo, banca, seguros, etc., vendrán sujetas a las siguientes limitaciones:

a. Cuando la superficie construida para este uso no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, no se exigirá condición especial alguna.

- b. Si la superficie construida para este uso fuera superior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se deberán respetar espacios destinados al aparcamiento en el interior de la parcela en una proporción de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados o fracción que exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c. En caso de edificio de uso exclusivo Comercial y de Servicio se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
3. El Ayuntamiento podrá exigir a determinadas instalaciones Comerciales e Industriales, en función de sus características, un número de aparcamientos proporcional al de usuarios y no a su superficie.
4. Otros Usos. Cualquier otro uso no recogido en las presentes Ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas en las Normas Generales de los Usos y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando, no obstante, exentas de dicha obligación, las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural o benéfico.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ENTORNO DEL CASTILLO

Artículo 7.3.1 Desarrollo de la Zona Entorno del Castillo.

La delimitación de la Zona Entorno del Castillo engloba aquellas parcelas cuyas edificaciones presentan un continuo dialogo con la Torre y los lienzos de la muralla del Castillo, además de ejercer una presión urbanística sobre los límites de este recinto fortificado, precisando por ello, de una regulación específica que garantice la recuperación y mantenimiento de la calidad tanto de ese entorno como de las edificaciones que lo componen. Dicha regulación se establecerá mediante un Plan Especial de Protección, que se desarrollará según las determinaciones recogidas en el título VI de la presente normativa y en la ficha de planeamiento correspondiente.

Artículo 7.3.2 Delimitación del Plan Especial de Protección Entorno del Castillo.

La zona regulada por el Plan Especial comprende los suelos identificados en los planos de ordenación pormenorizada con el código (PEP-EC). Engloba las parcelas catastrales recogidas en el ámbito señalado en la ficha de planeamiento, según las recomendaciones de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Jaén.

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 7.3.3 Unidad Mínima de Actuación Edificatoria.

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios es la parcela actual, no permitiéndose ni segregaciones ni agregaciones de parcelas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.3.4 Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima admisible será de uno con ochenta (1,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 7.3.5 Número de plantas.

1. El número máximo permitido en la zona (PEP-EC) será de dos (2) plantas, permitiéndose tres (3) plantas en aquellas parcelas que sin estar catalogadas lo determine el plan especial.

Artículo 7.3.6 Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la planta primera será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50) para edificios de dos (2) plantas.

Para edificios de tres (3) plantas, la altura máxima lo determinará el plan especial.

Artículo 7.3.7 Altura de cada planta.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota inferior del forjado que cubra la planta baja no ha de ser superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) medida en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada, desde la rasante fijada hasta el plano del forjado que la cubre.

2. La cara inferior del forjado de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de un (1) metro sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma la solería de dicho forjado.

3. Las alturas libres mínimas de cada planta se determinan en el artículo 4.3.20 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.3.8 Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción bajo rasante de una planta, que no computarán a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte inferior del forjado no supera en un (1) metro a la rasante de la parcela medida en su punto medio, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida en la parcela según el artículo 7.3.6.

Artículo 7.3.9 Edificación por encima de la altura señalada.

1. Por encima de la altura señalada no se autorizarán áticos ni ningún tipo de edificación adicional diferente a los castilletes de escaleras. Esta superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

2. Sobre la altura de la edificación anteriormente definida no se permitirá ningún tipo de instalaciones.

Artículo 7.3.10 Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela será del ochenta por ciento (80%), permitiéndose el cien por cien (100%) en planta baja de uso distinto al residencial y sin rebasar la edificabilidad máxima permitida.

SECCIÓN TERCERA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

Artículo 7.3.11 Alineación, salientes y cuerpos volados de los edificios.
Quedarán reguladas en el plan especial.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.3.12 Usos.

El uso admitido es el residencial. La compatibilidad con este uso quedará regulada por el plan especial.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ENTORNO DE LA IGLESIA DE LA ENCARNACIÓN

Artículo 7.4.1 Zona Entorno de la Iglesia de la Encarnación.

1. La delimitación de la Zona Entorno de la Iglesia de la Encarnación es consecuencia de la interacción artístico-arquitectónica que mantiene la Iglesia con los inmuebles englobados en dicho entorno; y que responde a las relaciones de tipo territorial, histórica, urbana, espacial o visual, que posibilitan una lectura actual del significado del monumento en dicho entorno.

2. Integran esta zona aquellos inmuebles que al sufrir una alteración, puedan afectar a los valores propios de la Iglesia, a su contemplación, apreciación o estudio. Se corresponden con los edificios protegidos en el Catálogo con Grado III, Protección Ambiental.

Artículo 7.4.2 Delimitación.

La zona regulada por esta Norma comprende los suelos identificados en los planos de ordenación pormenorizada con el código (ZEE).

Artículo 7.4.3 Ordenanzas de Aplicación.

1. Será de aplicación lo establecido en el Título IX, Normas de Protección del Patrimonio Histórico, de la presente normativa, así como lo recogido en el Catálogo y en la ficha de protección correspondiente.

2. Para lo no regulado según el punto anterior, y siempre que no los contradiga, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2, Zona de Manzana Cerrada, de este Título.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 7.5.1 Delimitación y Subzonas.

1. Estas ordenanzas serán de aplicación en las Zonas Industriales delimitadas en planos de ordenación pormenorizada referidos a las zonas homogéneas marcadas con los códigos:

Subzona Industrial Aislada (IA).

Estas ordenanzas específicas serán de aplicación en las manzanas incluidas en las zonas denominadas (IA) en los planos de ordenación pormenorizada.

Subzona Industrial Entremedianeras (IE).

Estas ordenanzas específicas serán de aplicación en las manzanas incluidas en las zonas denominadas (IE) en los planos de ordenación pormenorizada.

2. No se admitirán edificaciones industriales en zonas residenciales, aunque sí el uso industrial según lo recogido en el Capítulo 1 del Título II de estas Normas.

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 7.5.2 Unidad de Actuación edificatoria y parcela mínima.

1. La unidad mínima de actuación edificatoria, o parcela mínima edificable, para las zonas sin planeamiento de desarrollo, será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con fachada a vía de tráfico rodado. En el caso de que los Planes Parciales que desarrollen las zonas industriales fijen otra unidad mínima, prevalecerá lo determinado en el planeamiento de desarrollo.

2. En el caso de industrias compatibles con zonas residenciales, la parcela mínima edificable será la establecida para la zona o subzona de uso global residencial en la cual se sitúa la industria.

Artículo 7.5.3 Agregación y Segregación de parcelas.

Se autorizarán las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima, definida en el apartado primero del Artículo anterior.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.5.4 Edificabilidad Máxima.

IA. Con carácter general la edificabilidad máxima admisible será de cero con ochenta (0,80) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, computado sobre parcela neta.

IE. Con carácter general la edificabilidad máxima admisible será de uno con veinte (1,20) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, computado sobre parcela neta.

Artículo 7.5.5 Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros de altura, medida a la arista superior de la cornisa. La cumbre de las cubiertas tendrá una altura de diez (10) metros.

2. Estas alturas podrán ser superadas en un quince por ciento (15%) la señalada anteriormente, por instalaciones singularizadas tales como depósitos, silos, chimeneas, etc., que deberán separarse de los linderos una distancia no menor a la mitad de su altura. La altura de las chimeneas será como mínimo un metro por encima de las edificaciones, situadas en un radio de diez (10) metros y a igual altura que la edificación situada en un radio de 50 metros.

Artículo 7.5.6 Sótanos y Semisótanos.

No se permitirán sótanos ni semisótanos, salvo cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos o por las características de la industria sean absolutamente necesarios para su normal funcionamiento, no pudiendo en ningún caso destinarse a lugar de trabajo.

Artículo 7.5.7 Ocupación del suelo.

IA. Con carácter general la ocupación máxima de la parcela será del ochenta por ciento (80%) sobre la superficie neta de la misma.

IE. Con carácter general la ocupación máxima de la parcela será del cien por cien (100%) sobre la superficie neta de la misma.

Artículo 7.5.8 Alineaciones.

IA. La edificación se separará de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros.

IE. La edificación se dispondrá alineada al vial o alineación exterior.

Artículo 7.5.9 Criterios de Composición.

Dentro de cada parcela se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Aquellas edificaciones que dependiendo administrativamente de la industria, no se dedican a procesos de fabricación, deben formar el frente de fachada a la vía principal.

2. La superficie libre de cada parcela debe ser al menos del veinte por ciento (20%) y se destinará a aparcamiento, circulación de vehículos y peatones, y zonas verdes.

3. Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación relativa igual o superior a un tercio de la altura mayor de ellas.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE

Artículo 7.5.10 Condiciones de higiene.

Los edificios que se proyecten cumplirán las condiciones básicas apropiadas a la industria que se destine y exigidas por la legislación vigente en cuanto a higiene y seguridad del trabajo además de las especificaciones del Título II de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.5.11 Condiciones de vertidos.

1. Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la Ordenanza de Vertidos municipal. En caso de no existir, se deberán respetar los parámetros de vertido establecidos por la legislación vigente.

2. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de edificación y de establecimiento de la actividad pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de la misma.

3. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 7.5.12 Condiciones estéticas.

1. Si se trata de parcelas colindantes a zonas de uso global residencial, se estará en este aspecto a lo dispuesto para estas. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas ordenanzas.

2. Tanto en paredes medianeras como en paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

3. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

SECCIÓN QUINTA. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

Artículo 7.5.13 Tipos de cerramientos.

Si se trata de parcelas colindantes a zonas de uso global residencial, los cerramientos de fachada de las parcelas estarán acordes a lo dispuesto para estas.

En general, los cerramientos de las parcelas pueden ser de dos tipos:

1. Seto vivo hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros con protección de malla metálica o similar.

2. Muros opacos hasta una altura de cincuenta (50) centímetros que pueden ser elevados hasta dos (2) metros mediante cerramiento diáfano en malla metálica o similar.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.5.14 Condiciones de uso.

1. El uso global de la zona es Industrial. Se regula según el Capítulo 1 del Título II de estas Normas.

2. Excepcionalmente se podrán autorizar otros usos pormenorizados incluidos en los usos globales de Centros y Servicios Terciarios, Dotacional y Servicios Públicos, siempre que su localización en esta zona esté plenamente justificada, no exista otra parcela con similares condiciones con posibilidad de alojar la actividad y ésta no compatibilice las parcelas colindantes con cualquier uso industrial permitido, según el punto anterior.

Artículo 7.5.15 Reserva de aparcamientos.

1. Las dotaciones mínimas de reserva de aparcamiento serán de una (1) plaza cada cien (100) metros cuadrados o fracción en el interior de la parcela.

2. El Ayuntamiento podrá exigir una superficie libre mínima para aparcamientos en función de la actividad y del movimiento de vehículos que genere la misma.

Artículo 7.5.16 Carga y descarga.

Se garantizará debidamente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en el interior de las parcelas.

CAPÍTULO 6. ZONA PLURIFAMILIAR EN MANZANA

Artículo 7.6.1 Generalidades.

1. Se entiende por Viviendas Plurifamiliares en manzana y se delimitan así, aquellos edificios residenciales constituidos por viviendas con accesos y elementos comunes.

2. La zona regulada por esta Norma comprende los suelos identificados en los planos de ordenación pormenorizada con el código (PM).

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 7.6.2 Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable.

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios es la manzana, es decir, la superficie edificable rodeada de vía pública, pudiéndose edificar parcialmente si al menos tres (3) fachadas del conjunto edificatorio quedan alineadas a vial en un setenta por ciento (70%) de su longitud.

En nuevas ordenaciones la manzana mínima no tendrá ningún lado menor de veinticinco (25) metros.

Artículo 7.6.3 Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan al menos una de las condiciones siguientes:

- a. Longitud mínima del lindero: veinticinco (25) metros.
- b. Superficie mínima de parcela: seiscientos (600) metros cuadrados.
- c. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.6.4 Posición de la edificación.

1. Las edificaciones quedaran siempre alineadas a fachada conforme a las determinaciones descritas en el art. 7.6.11.2 . La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del ochenta por ciento (80%) en todas las plantas.

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) en todos los casos.

3. Cuando sobre uno de los linderos exista una medianera vista la nueva edificación se adosará a ella.

4. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 7.6.5 Número de plantas. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en cuatro (4) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

a. Tres (3) plantas: once con veinte (11,20) metros.

b. Cuatro (4) plantas : catorce con veinte (14,20) metros.

3. Por encima de la altura señalada, y para edificaciones de hasta cuatro (4) plantas, podrán autorizarse las casillas para máquinas de ascensor, salidas de escaleras y otras construcciones correspondientes a instalaciones. Su superficie no excederá de un treinta (30%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, comprendiéndose en esta superficie las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras, trasteros, etc.

Artículo 7.6.6 Condiciones de Edificabilidad.

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, por la superficie de ocupación máxima de la parcela, o por la ocupación delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, si éstas están fijadas en los planos de ordenación pormenorizada, y por los linderos laterales cuando estos existan.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Artículo 7.6.7 Patios interiores.

1. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces a los que den habitaciones vivideras depende de su altura. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo el indicado en la tabla siguiente. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Las superficies y dimensiones mínimas en función del número de plantas vienen fijadas en la siguiente tabla:

ALTURA DEL PATIO DE LUCES (nº de plantas)	SUPERFICIE MÍNIMA m ²	DIMENSIÓN MÍNIMA m
Hasta 2	15	4
3 - 4	20	4

2. Criterio de medición de alturas: El número de plantas a considerar, a los efectos de determinación de su superficie y dimensión mínima, será desde la más baja a la que sirva el patio, hasta la más elevada que lo rodee.

3. Quedan prohibidos los patios de luces abiertos a fachadas. Cualquier patio interior de una edificación deberá estar separado una crujía de tres (3) metros como mínimo, de la línea de fachada.

4. En promociones unitarias por manzana completa, los patios de luces tendrán acceso desde una zona común o vivienda con el fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

Artículo 7.6.8 Patios de manzana.

Se regirán por el artículo 4.4.10 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

Artículo 7.6.9 Ventilación de piezas de servicio.

Será de integra aplicación el artículo 4.4.9 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

Artículo 7.6.10 Ventilación e iluminación de escaleras.

Las escaleras y accesos comunes deberán tener ventilación e iluminación directa a espacio libre, patio de luces o patio de manzana y se regularán por las condiciones siguientes:

a. Para alturas del edificio iguales o inferiores a cuatro (4) plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

b. En planta baja la ventilación e iluminación de la escalera puede quedar resuelta a través de la zona de acceso a la edificación.

SECCIÓN CUARTA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

Artículo 7.6.11 Alineaciones de los edificios.

1. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las marcadas en los planos de Ordenación Pormenorizada. En nuevas ordenaciones quedaran recogidos en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

2. Al menos el setenta por ciento (70%) de la longitud de tres (3) de las fachadas del conjunto edificatorio quedarán alineadas a vial, prohibiéndose otros retranqueos totales o parciales. No se admitirán ordenaciones libres de volúmenes.

Artículo 7.6.12 Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. El vuelo máximo en plantas superiores, será con relación a la latitud de la calle, el siguiente:

Calles de menos de nueve (9) metros: sesenta (60) centímetros.

Calles de más de nueve (9) metros: un (1) metro.

4. Los vuelos deberán retranquearse cincuenta (50) centímetros del bordillo del acerado y quedar a una altura igual o superior a tres (3) metros, medida desde cualquier punto de la fachada hasta la cara inferior del vuelo.

5. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

6. Los cuerpos salientes y vuelos en espacios libres privados y patios no podrán afectar a las dimensiones mínimas de los mismos, y computarán el cien por cien (100%) de la superficie que cubran a efectos del cálculo de ocupación máxima de parcela.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 7.6.13 Fachadas.

Las fachadas deberán proyectarse y ejecutarse completamente. En caso de locales comerciales en planta baja, los cerramientos provisionales serán de citara de ladrillo hueco doble pintada. La fábrica se colocará de manera que permita la ventilación natural, o se dispondrán rejillas en la parte superior.

Artículo 7.6.14 Otras condiciones estéticas.

Quedan reguladas en el Capítulo 8 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.6.15 Usos permitidos.

El uso global es el Residencial, que queda regulado en el Capítulo 3 del Título II de las presentes Normas. Las compatibilidades con los distintos usos se recogen en el artículo 2.1.7 del mismo Título.

Artículo 7.6.16 Dotación de Aparcamiento.

A todos los edificios calificados con esta Ordenanza les será de aplicación la dotación de aparcamientos establecida en las Normas Generales de Usos en el artículo 2.3.10.

CAPÍTULO 7. ZONAS REGULADAS SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA POR MODIFICACIÓN

Artículo 7.7.1 Generalidades.

1. Se marcan zonas reguladas por la normativa urbanística añadida por Modificaciones de las NNSS para dicha zona en concreto. La numeración de las modificaciones se corresponde con la recogida en el apartado 12 de la Memoria del presente Plan General de Ordenación Urbanística:

Zona regulada por la Modificación M6 (antigua UE-1 de la Zona de Pelacogotes): MD_6.

Zona regulada por la Modificación M10 (antigua zona ZCR –calle Molinos- de la UE-C): MD_10.

CAPÍTULO 8. ZONAS REGULADAS SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 7.8.1 Generalidades.

Las zonas reguladas por la normativa urbanística de su Planeamiento de Desarrollo, en este caso Plan Parcial y Plan Especial, comprenden los suelos identificados en los planos de ordenación pormenorizada con los códigos siguientes:

Zona regulada por la normativa del Plan Especial en calle Callejones: PE_1.

Zona regulada por la normativa del Plan Parcial Residencial Las Cantareras: PP_LC.

Zona regulada por la normativa del Plan Parcial Industrial Polígono 3, Camino de Andújar: PP_P3.

CAPÍTULO 9. DESARROLLO DEL SUELO URBANO ORDENABLE. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.9.1 Actuaciones en Suelo Urbano no Consolidado.

1. Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias municipales de Arjonilla, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 14 de noviembre de 1985, y publicadas el 3 de febrero de 1986, se ha seguido colmatando el núcleo urbano con nuevas edificaciones, que en ocasiones han provocado la aparición de zonas que deben ser consideradas en este Documento como suelo urbano no consolidado.

2. A continuación se recogen los diferentes sectores en suelo urbano no consolidado:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	DENSIDAD VIV.(viv./ha)	Nº VIVIENDAS	CESIONES MÍNIMAS
SUNC-01	9.595,10	0,75			E.L. :960, EQ:384. VIARIO
SUNC-02	6.021,61	0,40	30	18	E.L.: 602, EQ: 300. VIARIO
SUNC-03	2.489,64	0,46	35	8	E.L. :350. VIARIO
SUNC-04	27.597,56	0,55	-	-	E.L. :2.760, EQ:1.104. VIARIO 2455,5
SUNC-05	11.018,64	0,44	30	34	E.L. :1101, EQ:650. VIARIO 929,05
SUNC-06	16.189,69	0,42	30	48	E.L. :1618, EQ:575. VIARIO
SUNC-07	5.865,68	0,44	30	18	E.L. :709, EQ:120. VIARIO 2294,1
SUNC-08	7.996,12	0,42	30	24	E.L. :800, EQ:0. VIARIO
TOTAL	86.774,04			150	-

Artículo 7.9.2 Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado.

1. Las operaciones que desde el Plan se proponen para el suelo urbano consolidado son de pequeña entidad, y son fundamentalmente actuaciones de viario orientadas a mejorar la permeabilidad entre diferentes zonas y a completar la retícula viaria, que pese a estar tan claramente definida, pierde definición y conectividad en determinados puntos de la trama urbana.

2. Se amparan en el art. 143.1 y 143.2.d) de la LOUA.

3.

ASV-01	TIPO DE ACTUACIÓN: SIMPLE DE VIARIO
LOCALIZACIÓN:	Cruce de calle la Granja con Avenida de Jerez.
SUPERFICIE AFECTADA:	Aprox. 800 m ²
SECCIÓN DE VIARIO:	Igual sección que avenida de Jerez. Aprox 13.5 m.
INTERVENCIÓN:	Alineación de la fachada sur de la avenida de Jerez retranqueando las dos viviendas que justo en el cruce y al sur de la misma, distorsionan la continuidad de la sección viaria.
OBTENCIÓN/ EJECUCIÓN:	El suelo es parte público (actual viario) y privado que se obtendrá por expropiación. La ejecución corre a cargo del Ayuntamiento..
OBSERVACIONES:	- Debe cumplirse el Decreto 293/2009 de normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
GESTION	Expropiación

4.

ASV-02	TIPO DE ACTUACIÓN: SIMPLE DE VIARIO
LOCALIZACIÓN:	Calle Molinos a la altura de los números 46 y 48.
SUPERFICIE AFECTADA:	Aprox. 650 m ²
SECCIÓN DE VIARIO:	2 carriles de 3,50 metros.
INTERVENCIÓN:	Conexión de las nuevas áreas propuestas (sector SUBS-R.05) con la calle Molinos.
OBTENCIÓN/ EJECUCIÓN:	El suelo se obtendrá por expropiación. La ejecución corre a cargo del Ayuntamiento.
OBSERVACIONES:	Debe cumplirse el Decreto 293/2009 de normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
GESTION	Expropiación

Artículo 7.9.3 Iniciativa de las Actuaciones.

La iniciativa de las actuaciones descritas en el Artículo anterior será, en general, municipal, salvo que exista indicación expresa en otro sentido contenida en estas Normas.

Artículo 7.9.4 Gestión y cesiones.

Las Actuaciones Simples de Viario (ASV) son actuaciones asistemáticas en suelo urbano reguladas en el art. 143 de la LOUA.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1 Alcance.

En este Título se establecen las condiciones particulares a que debe atenerse el planeamiento de desarrollo de aquellos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 8.1.2 Usos Globales.

Los Usos globales serán los definidos en el Título II de estas Normas Urbanísticas. Se asignan por sectores completos.

Artículo 8.1.3 Compatibilidad de usos.

Referente a la compatibilidad de usos se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de los Usos, Capítulo 1 del Título II de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.1.4 Ordenanzas reguladoras del Planeamiento de Desarrollo.

1. El Planeamiento de Desarrollo contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Título.

2. Las Ordenanzas se ajustarán al contenido de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 8.1.5 Condiciones de Ordenación.

1. La trama urbana viaria, rodada y peatonal, no tendrá discontinuidades.

2. Los espacios públicos deben integrarse en el conjunto de la ordenación, quedando perfectamente delimitados por edificación u otros elementos que cumplan normalmente ese fin. Asimismo, deben marcar un hito en dicha ordenación erigiéndose como lugares representativos y emblemáticos de las zonas en donde se insertan.

3. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

4. Las parcelas destinadas a equipamiento estarán exentas, limitadas por viario o espacio libre, admitiéndose excepcionalmente la inclusión en manzanas de parcelas edificables siempre que se trate de proyectos unitarios que incorporen la edificación destinada a equipamiento de forma acorde con la tipología empleada.

5. No podrán ser colindantes parcelas a las que se adscriban tipologías radicalmente diferentes en la forma de ocupación del suelo, debiendo estar separadas por calle o espacio público. La longitud máxima de una manzana, en cualquier tipología edificatoria será de ciento cincuenta (150) metros, excepcionalmente se podrá admitir un exceso de hasta el veinte por ciento (20%) de esta medida por causas justificadas de ordenación.

Artículo 8.1.6 Condiciones de la Edificación.

1. Las ordenanzas del Planeamiento de Desarrollo respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

2. El Planeamiento de Desarrollo desarrollará el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 8.1.7 Condiciones de Uso.

El Planeamiento de Desarrollo pormenorizará en el espacio los usos cuya implantación prevea, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el Título II de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.1.8 Condiciones de Urbanización.

1. Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los Suelos Urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.
2. El Planeamiento de Desarrollo cumplirá lo dispuesto en el Título V de estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Artículo 8.1.9 Condiciones Particulares de los Sectores.

1. Cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, tiene sus condiciones en su ficha correspondiente, que se incluyen al final de estas Normas.
2. Su edificación estará conforme a lo que se dispone en estas Normas.
3. Dado que en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas sólo se recogen las tipologías actualmente existentes en el casco urbano, y aquellas que incluyen los Planes Parciales definitivamente aprobados, se recogen en los capítulos siguientes las condiciones a las que deberán ajustarse las Ordenanzas de los Planes Parciales que desarrollen los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable propuestos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE SECTORES RESIDENCIALES CON TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA (EH)

1. Corresponde esta tipología a viviendas de promoción unitaria, que tiene como característica fundamental el acceso individualizado para cada una de las viviendas, pudiendo tener espacios libres comunes en el interior de la manzana.
2. Para el caso de manzanas completas destinadas a viviendas de protección, se permitirá la tipología de vivienda plurifamiliar, sin que esto suponga un incremento de edificabilidad. Para este caso será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4 del presente Título.

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 8.2.1 Unidad de Actuación edificatoria y parcela mínima.

1. La unidad de actuación edificatoria será la manzana completa. Las manzanas tendrán una dimensión mínima de veinte (20) metros, a fin de conseguir manzanas que se aproximen formalmente a las de las zonas de edificación tradicional, salvo que la estructura viaria obligue puntualmente a dimensiones menores.
2. La parcela mínima tendrá las siguientes dimensiones:
 - Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.
 - Fondo mínimo: Quince (15) metros.
 - Longitud mínima de fachada: Seis (6) metros.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.2 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima admisible será de uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s), computados sobre parcelas netas, es decir, una vez deducidos los suelos con destino a dominio público.

Artículo 8.2.3 Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la misma, teniendo el veinticinco por ciento (25%) restante la consideración de espacio libre, parte del cual podrá destinarse a aparcamiento.

Artículo 8.2.4 Número de Plantas.

1. El número de plantas máximo permitido será de dos (2) plantas.

Artículo 8.2.5 Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante hasta la cara superior del último forjado será de siete con cincuenta (7,50) metros para dos (2) plantas.

Artículo 8.2.6 Altura libre de cada planta.

1. La altura libre de las plantas destinadas a vivienda cumplirá lo recogido en el artículo 2.3.6.
2. En planta baja se podrá autorizar una altura máxima de cuatro (4) metros medida desde la rasante fijada hasta la cara inferior del forjado que la cubra.

Artículo 8.2.7 Edificación bajo rasante, y edificación por encima de la altura señalada.

1. Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte superior del forjado no supera en ciento cincuenta (150) centímetros a las rasantes de la parcela, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida en la parcela, según el artículo 6.2.5.

2. Por encima de la altura señalada se permitirán cuerpos tales como las salidas de escaleras o los trasteros. Su superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos, o cualquier tipo de instalaciones.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Artículo 8.2.8 Patios.

Se autorizan patios interiores de luces siempre que su forma permita la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro como mínimo.

SECCIÓN CUARTA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

Artículo 8.2.9 Alineaciones.

1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas aquella por la que se accede a la vivienda, incluso en el caso en que la edificación sea en esquina.

2. La edificación deberá conservar obligatoriamente la alineación marcada. Se podrán admitir retranqueos en la línea de edificación, si se trata de proyecto unitario de manzana completa.

Artículo 8.2.10 Salientes y vuelos sobre la vía pública.

1. El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada, será de un (1) metro.

2. Los vuelos deberán separarse una distancia como mínimo sesenta (60) centímetros de la edificación colindante. No se consideran vuelos las cornisas.

3. El cuerpo volado podrá ser cerrado en calles de anchura superior a nueve (9) metros.

4. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en total una longitud en línea de fachada superior a la mitad de ésta.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 8.2.11 Condiciones estéticas y anuncios.

Será de íntegra aplicación el Capítulo 8 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 8.2.12 Cerramientos de parcela.

1. La alineación de los cerramientos coincidirá en todo caso con la del vial, y diferenciará zonas de dominio público y privado.

2. Los cerramientos de los linderos traseros de separación entre distintas parcelas, y siempre que no den a espacio libre comunitario, serán muros opacos de altura mínima tres (3) metros.

3. Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones fijadas en el artículo 3.8.21.

4. En los solares sin edificar será obligatorio ejecutar el cerramiento de parcela cuando ésta haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características serán idénticas a las expresadas en el apartado anterior.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.2.13 Usos permitidos.

El uso global es el Residencial, que queda regulado en el Capítulo 3 del Título II de las presentes Normas. Las compatibilidades con los distintos usos se recogen en el artículo 2.1.7 del mismo Título.

Artículo 8.2.14 Aparcamientos.

Se permite la ocupación del espacio libre a fachada para aparcamientos de vehículos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE SECTORES RESIDENCIALES CON TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN DE CIUDAD JARDÍN (CJ)

El elemento común a las subzonas que integran esta zona es la tipología edificatoria de viviendas unifamiliares aisladas y pareadas. Caracterizan un modelo de ciudad de baja densidad, con las invariantes de este tipo de ocupación del suelo: jardines y arbolado, mayor calidad en la edificación, concentración de comercio y servicios en parcelas determinadas, etc.

No obstante, se distinguen dos subzonas:

Subzona CJ1. Comprende una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares aisladas.

Subzona CJ2. Se trata de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 8.3.1 Unidad de actuación y parcela mínima.

1. La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral. Se entienden por parcelas, las expresadas como tales en el parcelario que se recoge en la Documentación Gráfica, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho parcelario.

2. Parcela mínima:

a. Subzona CJ1.

La parcela mínima edificable será la que resulte de multiplicar el frente mínimo de veinte (20) metros por el fondo existente en cada caso, no siendo inferior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

b. Subzona CJ2.

La parcela mínima edificable será la que resulte de multiplicar el frente mínimo de diez (10) metros por el fondo existente en cada caso, no siendo inferior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie.

Artículo 8.3.2 Agregación y segregación de parcelas.

1. Se autorizarán las segregaciones de parcelas siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima, definida en cada subzonas o en su defecto de acuerdo con el apartado primero del Artículo anterior.

2. Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una sola, siempre que se justifique la imposibilidad de desarrollar normalmente las actividades residenciales en una sola parcela, previa solicitud. El número de parcelas agregadas será como máximo dos (2), siempre que no se altere la morfología ni tipología de la edificación.

Artículo 8.3.3 Viviendas agrupadas.

Se autorizarán agrupaciones de viviendas hasta un máximo de cuatro (4).

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.3.4 Edificabilidad máxima.

Con carácter general, la edificabilidad máxima admisible en Ciudad Jardín, será de:

Subzona CJ1: Cero con cuarenta (0,40) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Subzona CJ2: Cero con sesenta (0,60) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

En los dos casos, computados sobre parcelas netas; es decir, una vez deducidos los suelos con destino a dominio público.

Artículo 8.3.5 Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima del suelo en este tipo de ordenanzas será:

Subzona CJ1.

La ocupación máxima de suelo será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie neta de la parcela.

Subzona CJ2.

La ocupación máxima de suelo será del sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

Artículo 8.3.6 Número de Plantas.

El número de plantas máximo permitido será de dos (2) plantas.

Artículo 8.3.7 Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante hasta la cara superior del último forjado será de siete con cincuenta (7,50) metros para dos (2) plantas.

Artículo 8.3.8 Altura libre de cada planta.

1. La altura libre de las plantas destinadas a vivienda no será inferior a dos con setenta (2,70) metros.

2. En planta baja se podrá autorizar una altura máxima de cuatro (4) metros medida desde la rasante fijada hasta la cara inferior del forjado que la cubra.

Artículo 8.3.9 Edificación bajo rasante, y edificación por encima de la altura señalada.

1. Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte superior del forjado no supera en ciento cincuenta (150) centímetros a las rasantes de la parcela, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida en la parcela, según el artículo 8.3.7.

2. Por encima de la altura señalada se permitirán cuerpos tales como las salidas de escaleras o los trasteros. Su superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos, o cualquier tipo de instalaciones.

SECCIÓN TERCERA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

Artículo 8.3.10 Separación de la edificación a los linderos.

1. Con carácter general la edificación se retranqueará de todos los linderos una distancia de tres (3) metros como mínimo.

2. La rampa de acceso a sótanos y semisótanos destinados a garaje podrá ocupar la separación a linderos laterales.

Artículo 8.3.11 Espacios Libres.

Los espacios libres visibles desde la vía pública deberán dedicarse a zona verde y recreativa.

Artículo 8.3.12 Vuelos.

No se establece más limitación en los vuelos sino los que afecten a los espacios previstos en la separación a linderos.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 8.3.13 Condiciones estéticas.

Aunque se concede libertad completa de disposición es indispensable atenerse a las siguientes condiciones:

- En los revestimientos exteriores se prohíbe el empleo de materiales y pinturas brillantes.
- No se permitirán edificaciones con cubierta de fibrocemento y chapa metálica. Estos materiales se prohíben también en paramentos verticales, cobertizos, tendedores o cualquier tipo de construcción de carácter permanente o provisional.
- Se prohíbe la instalación de depósitos de agua en cubierta de edificios a menos que no sean visibles desde la vía pública.
- Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Artículo 8.3.14 Anuncios.

Se regulan en el capítulo 8 del Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.3.15 Cerramiento exterior.

1. El cerramiento de parcela se establecerá siempre sobre la alineación aprobada, separando el dominio público del privado.

2. El cerramiento de fachada principal se autoriza de fábrica hasta uno con veinticinco (1,25) metros, y el resto transparente, pudiéndose componer de seto vivo o cualquier pantalla vegetal, con una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada, excepto en aquellos casos en que el terreno natural tenga una cota superior a la de la rasante del viario, en cuyo caso la altura del cerramiento deberá referenciarse a la rasante del terreno modificado en el interior de la parcela recayente a esa alineación. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a ochenta (80) centímetros.

3. Se autoriza la construcción, a ambos lados de los accesos a las parcelas, de elementos de fábrica de ladrillo u hormigón, de tipo ornamental y para la colocación de buzones, rótulos y numeración de las parcelas .

4. En los solares sin edificar será obligatorio ejecutar el cerramiento de parcela cuando ésta haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características serán idénticas a las expresadas en el apartado anterior.

Artículo 8.3.16 Cerramientos en los linderos entre parcelas.

1. Los cerramientos de los linderos traseros de separación entre distintas parcelas, y siempre que no den a espacio libre comunitario, serán muros opacos de altura mínima tres (3) metros.

2. En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a ciento cincuenta (150) centímetros, y se podrá realizar un cerramiento medianero con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de dos con diez (2,10) metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a ochenta (80) centímetros.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.3.17 Usos permitidos.

El uso global es el Residencial, que queda regulado en el Capítulo 3 del Título II de las presentes Normas. Las compatibilidades con los distintos usos se recogen en el artículo 2.1.7 del mismo Título.

Artículo 8.3.18 Aparcamientos.

Se permite la ocupación del espacio libre de parcela para aparcamientos de vehículos.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE SECTORES INDUSTRIALES

Estas ordenanzas serán de aplicación en los sectores con uso global Industrial (IN).

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 8.4.1 Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable.

La unidad mínima de actuación edificatoria, o parcela mínima edificable será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 8.4.2 Agregación de parcelas.

No se limita la agregación de parcelas.

Artículo 8.4.3 Segregación de parcelas.

Se puede dividir una parcela mayor en una o varias menores, siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la unidad mínima edificatoria o parcela mínima edificable.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.4 Edificabilidad máxima.

Con carácter general, la edificabilidad máxima admisible será de uno con veinte (1,2) metros cuadrados construido por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s), computados sobre parcela neta.

Artículo 8.4.5 Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas. A partir de esta altura, la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados treinta y cinco grados (35°). En ningún punto de la parcela, la altura de la edificación será superior a quince (15) metros. No obstante, estas alturas podrán ser superadas por instalaciones singularizadas tales como depósitos, silos, chimeneas, etc., que deberán separarse de los linderos una distancia no menor a la mitad de su altura.

Artículo 8.4.6 Sótanos y semisótanos.

No se permitirán sótanos ni semisótanos, salvo cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos o por las características de la industria sean absolutamente necesarios para su normal funcionamiento, no pudiendo en ningún caso destinarse a lugar de trabajo.

Artículo 8.4.7 Ocupación del suelo.

Con carácter general la ocupación máxima de la parcela será del cien por cien (100%) sobre la superficie neta de la misma.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE

Artículo 8.4.8 Condiciones de higiene.

Los edificios que se proyecten cumplirán las condiciones básicas apropiadas a la industria que se destine y exigidas por la legislación vigente en cuanto a higiene y seguridad del trabajo además de las especificaciones del Título II de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN CUARTA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

Artículo 8.4.9 Alineaciones.

Las alineaciones exteriores se ajustarán a las alineaciones fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del Plan Parcial que desarrolle los suelos industriales. Si la edificación se dispone retranqueada, el cerramiento de parcela deberá situarse, en cualquier caso, sobre la alineación fijada.

Artículo 8.4.10 Cuerpos volados.

No se permiten salientes ni cuerpos volados fuera de la alineación marcada.

Artículo 8.4.11 Destino de los espacios libres.

1. Los espacios libres podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la empresa beneficiaria y el Excmo. Ayuntamiento velará por el estricto cumplimiento de esta ordenanza.

2. Queda prohibido usar estos espacios libres, como depósito de materiales, vertido de desperdicio o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de esta zona.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 8.4.12 Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8 del Título IV de las Condiciones Generales de la Edificación de estas ordenanzas.

Artículo 8.4.13 Cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos de fachada de las parcelas estarán acordes a la zona donde se encuentre la industria.

2. El cerramiento de parcela se establecerá siempre sobre la alineación aprobada, separando el dominio público del privado.

3. El cerramiento de fachada principal se autoriza de fábrica hasta un (1) metro, y el resto transparente, pudiéndose componer de seto vivo o cualquier pantalla vegetal, o de cerrajería, con una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada, excepto en aquellos casos en que el terreno natural tenga una cota superior a la de la rasante del viario, en cuyo caso la altura del cerramiento deberá referenciarse a la rasante del terreno modificado en el interior de la parcela recayente a esa alineación. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a ochenta (80) centímetros.

4. Se autoriza la construcción, a ambos lados de los accesos a las parcelas, de elementos de fábrica de ladrillo u hormigón, de tipo ornamental y para la colocación de buzones, rótulos y numeración de las parcelas .

5. En los solares sin edificar será obligatorio ejecutar el cerramiento de parcela cuando ésta haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características serán idénticas a las expresadas en el apartado anterior.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.4.14 Condiciones de uso.

El uso global de la zona es Industrial, y se regula en el Capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas. Las compatibilidades con los distintos usos se recogen en el artículo 2.1.8 del mismo Título.

También se aplicarán estas ordenanzas en aquellas actividades industriales compatibles con el uso global residencial de la zona o subzona en que se integren.

Artículo 8.4.15 Reserva de aparcamientos.

1. El Ayuntamiento podrá exigir una superficie libre mínima para aparcamientos en función de la actividad y del movimiento de vehículos que genere la misma.

2. Las dotaciones de reserva de aparcamiento serán de una (1) plaza cada cien (100) metros cuadrados o fracción en el interior de la parcela, cuando el número de plazas que resulte de la aplicación de este estándar, sea igual o superior a seis (6).

Artículo 8.4.16 Carga y descarga.

Se garantizará debidamente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en el interior de las parcelas.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

Estas ordenanzas serán de aplicación en los sectores con uso global Terciario (T) y en aquellos compatibles con el uso terciario. Se distinguirán:

a. Subzona T1. Terciario en edificación aislada.

Corresponde a instalaciones de carácter terciario en edificación aislada, debiendo la edificación situarse retranqueada de todos los linderos de la parcela, pudiendo estar alineada a vial según esté especificado en los planos de ordenación. La composición volumétrica será libre.

b. Subzona T2. Terciario en edificación adosada.

La tipología edificatoria será entre medianeras, la edificación se adosa a los linderos de fachada y laterales.

SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 8.5.1 Unidad mínima edificatoria o parcela mínima edificable.

1. La unidad mínima edificatoria será:

a. Subzona T1.

La parcela mínima edificable será de mil (1000) metros cuadrados de superficie neta, y frente mínimo de parcela de treinta (30) metros.

b. Subzona T2.

La unidad mínima de actuación es la totalidad de los terrenos calificados como T2, única parcela a efectos edificatorios.

Artículo 8.5.2 Agregación de parcelas.

En general no se limita la agregación de parcelas, salvo mención expresa en otro sentido recogida en estas Normas.

Artículo 8.5.3 Segregación de parcelas.

Se puede dividir una parcela en una o varias menores, siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la unidad mínima edificatoria.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.5.4 Edificabilidad máxima.

a. Subzona T1.

La edificabilidad máxima admisible será de dos con veinticinco (2,25) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s), computados sobre parcelas netas.

b. Subzona T2.

La edificabilidad máxima admisible será de uno con sesenta (1,60) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s), computados sobre parcelas netas.

Artículo 8.5.5 Altura de la edificación.

a. Subzona T1.

El número máximo de plantas será tres (3). La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros.

Las alturas mínimas libres de planta serán las establecidas en las normas de uso, excepto en construcciones prefabricadas que será de dos con ochenta (2,80) metros, siempre que cumpla la normativa afecta a la actividad que desarrolla.

b. Subzona T2.

El número máximo de plantas será dos (2). La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros. Se sobrepasará esta altura, hasta un máximo de doce (12) metros, en construcción singular, y siempre que se justifique el uso y se resuelva satisfactoriamente el cambio de altura con respecto a edificaciones colindantes según los criterios establecidos en la normativa de carácter general.

Artículo 8.5.6 Sótanos y Semisótanos.

1. Se permitirán sótanos y semisótanos en toda la superficie de la parcela, cuyo destino será el especificado en las «condiciones comunes a todos los usos»:

Aparcamientos.

En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el artículo 2.5.14 de estas Normas como Gran Comercio, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine al uso comercial en dicha planta computará a efectos de la aplicación de las determinaciones que se contemplan en estas Normas (número de aparcamientos, etc.).

2. La altura libre de piso no será inferior a tres (3) metros, salvo para el uso de aparcamientos que será de dos con cincuenta (2,50) metros.

3. No computarán, a efectos del aprovechamiento urbanístico y del número de plantas definidos en estas ordenanzas, si la cara superior del forjado de planta baja no supera en uno con veinte (1,20) metros las rasantes de la parcela, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida.

Artículo 8.5.7 Ocupación del suelo.**Subzona T1.**

La ocupación máxima de la parcela será del setenta y cinco por ciento (75%) sobre la superficie neta de la misma, con las siguientes condiciones:

Las superficies destinadas a distribución y accesos públicos del edificio, cubiertas con monteras de cualquier tipo, de material transparente, o traslúcido, no computarán a efectos de ocupación máxima.

Las superficies destinadas a distribución y accesos públicos cubiertas pero no cerradas, porches o similares, si computarán a efectos de ocupación máxima. Las superficies de uso distinto al de distribución y accesos públicos, siempre computarán a efectos de ocupación máxima, independientemente de la naturaleza de su cubierta.

Subzona T2.

La ocupación máxima de la parcela será el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta de la misma.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE**Artículo 8.5.8 Condiciones de higiene.**

Los edificios que se proyecten cumplirán las condiciones básicas apropiadas a la industria que se destine y exigidas por la legislación vigente en cuanto a higiene y seguridad del trabajo además de las especificaciones del Título II de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN CUARTA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS**Artículo 8.5.9 Alineaciones.****Subzona T1.**

La separación mínima de la edificación a los linderos medianeros será de cinco (5) metros.

La edificación podrá separarse de la alineación oficial a vial según sus necesidades, o bien situarse en ella.

Subzona T2.

Las alineaciones exteriores se ajustarán a las alineaciones fijadas en los planos de ordenación pormenorizada del Plan Parcial que desarrolle los suelos terciarios. Si la edificación se dispone retranqueada, el cerramiento de parcela deberá situarse, en cualquier caso, sobre la alineación fijada.

Artículo 8.5.10 Cuerpos volados.

No se permiten salientes ni cuerpos volados fuera de la alineación marcada.

Artículo 8.5.11 Destino de los espacios libres.

1. Los espacios libres podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la empresa beneficiaria y el Excmo. Ayuntamiento velará por el estricto cumplimiento de esta ordenanza.

2. Queda prohibido usar estos espacios libres, como depósito de materiales, vertido de desperdicio o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de esta zona.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 8.5.12 Condiciones estéticas.**

1. En general, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La composición y el tratamiento de fachada son libres.

3. Se prohíbe la utilización de fibrocemento en fachada y cubiertas.

4. En la Subzona T1, si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Artículo 8.5.13 Cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos de fachada de las parcelas estarán acordes a la zona donde se encuentre la edificación terciaria.

2. El cerramiento de parcela se establecerá siempre sobre la alineación aprobada, separando el dominio público del privado.

3. El cerramiento de fachada principal se autoriza de fábrica hasta un (1) metro, y el resto transparente, pudiéndose componer de seto vivo o cualquier pantalla vegetal, o de cerrajería, con una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada, excepto en aquellos casos en que el terreno natural tenga una cota superior a la de la rasante del viario, en cuyo caso la altura del cerramiento deberá referenciarse a la rasante del terreno modificado en el interior de la parcela recayente a esa alineación. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a ochenta (80) centímetros.

4. Se autoriza la construcción, a ambos lados de los accesos a las parcelas, de elementos de fábrica de ladrillo u hormigón, de tipo ornamental y para la colocación de buzones, rótulos y numeración de las parcelas.

5. En los solares sin edificar será obligatorio ejecutar el cerramiento de parcela cuando ésta haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características serán idénticas a las expresadas en el apartado anterior.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.5.14 Condiciones de uso.

El uso global de la zona puede ser Terciario, que se regula en el Capítulo 5 del Título II de las Normas Urbanísticas. Las compatibilidades con los distintos usos se recogen en el artículo 2.1.9 del mismo Título.

También se aplicarán estas ordenanzas en aquellas actividades terciarias compatibles con el uso global residencial o industrial de la zona o subzona en que se integren.

Artículo 8.5.15 Reserva de aparcamientos.

1. El Ayuntamiento podrá exigir una superficie libre mínima para aparcamientos en función de la actividad y del movimiento de vehículos que genere la misma.

2. Las dotaciones de reserva de aparcamiento serán de una (1) plaza cada cien (100) metros cuadrados o fracción en el interior de la parcela, cuando el número de plazas que resulte de la aplicación de este estándar, sea igual o superior a seis (6). No se computarán los locales de los Grandes Comercios dedicados a almacenaje.

Artículo 8.5.16 Carga y descarga.

Se garantizará debidamente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en el interior de las parcelas.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 8.6.1 Condiciones para la sectorización.

1. Como se estableció en el art. 1.3.9 de estas Normas, los Suelos Urbanizables no sectorizados se desarrollarán mediante Planes de Sectorización. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable no Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de ordenación Urbanística y complementado la ordenación establecida por estos.

2. SUBNS-01:

- Superficie: 71.175,89 m².

- Situación: Según documentación gráfica.

- Usos no permitidos: Industrial en ninguna de sus categorías.

- Condiciones de sectorización:

- La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie considerada.

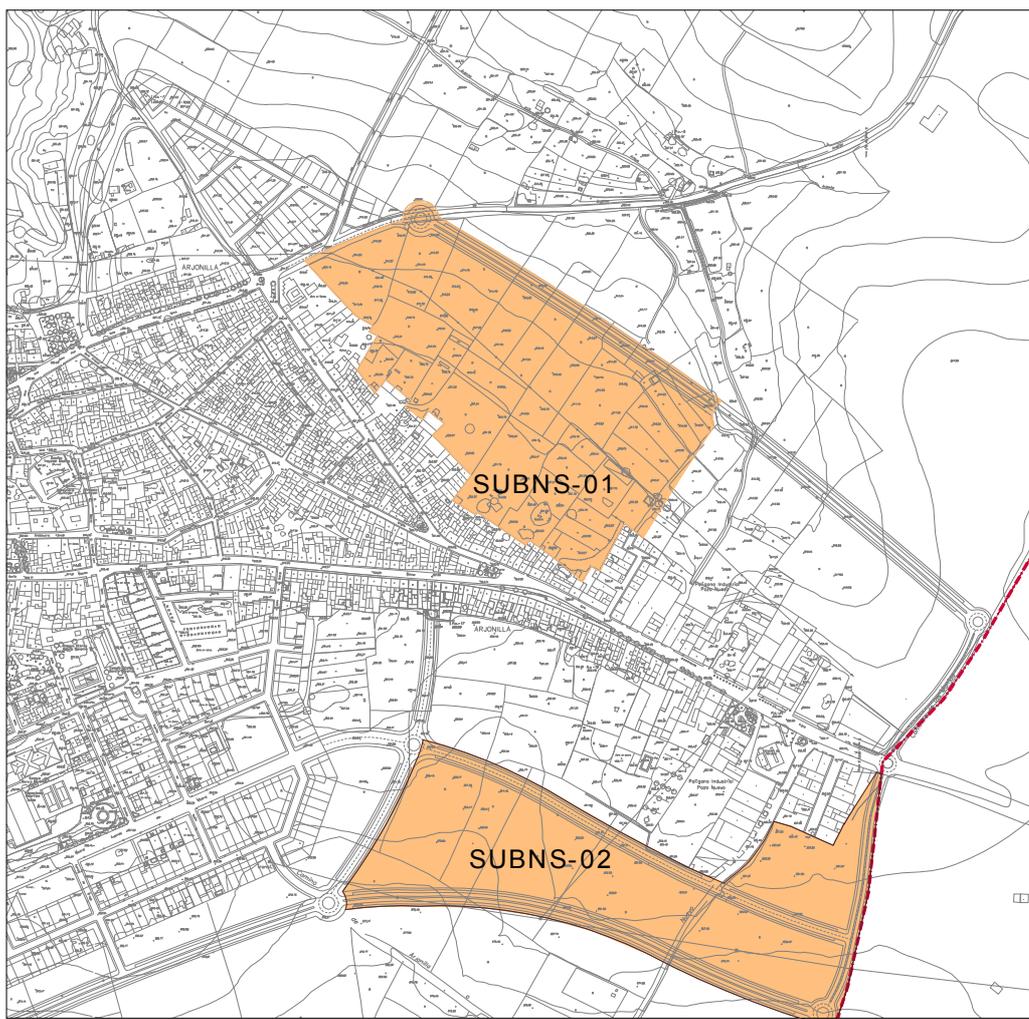
- El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.

- Antes de proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización con un uso global determinado, al menos el 50% de la superficie de suelo que el PGOU clasifica como urbanizable sectorizado residencial debe haberse aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial.

- De conformidad con el apartado 12.6 del Anexo I de la Ley GICA, los Planes de Sectorización se encuentran sometidos al instrumento de prevención y control ambiental de Evaluación Ambiental de Planeamiento.
- Redactará estudio hidráulico que determine zonas inundables al este del sector, y por tanto primará la ubicación de los espacios libres entorno a éstas.

3. SUBNS-02:

- Superficie: 64.498,86 m².
- Situación: Según documentación gráfica.
- Usos no permitidos: Industrial en ninguna de sus categorías.
- Condiciones de sectorización:
 - La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie considerada.
 - El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.
 - Antes de proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización con un uso global determinado, se debe haber desarrollado íntegramente el 100% de la superficie de suelo que el PGOU clasifica como urbanizable sectorizado residencial.
- De conformidad con el apartado 12.6 del Anexo I de la Ley GICA, los Planes de Sectorización se encuentran sometidos al instrumento de prevención y control ambiental de Evaluación Ambiental de Planeamiento.



TITULO IX. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 9.1 Alcance y categorías.

1. Las presentes normas establecen las condiciones particulares a que debe atenerse el Suelo clasificado como no Urbanizable en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. En el término municipal de Arjonilla se establecen las siguientes categorías de suelos no urbanizables:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: quedan regulados en la sección tercera de este capítulo.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: quedan regulados en la sección cuarta de este capítulo.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural : quedan regulados en la sección quinta de este capítulo.

SECCIÓN PRIMERA. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 9.2 Clases de Usos.

1. Usos característicos: Son los considerados óptimos para el ámbito específico en el que pretenda implantarse.

2. Usos compatibles: Son aquellos cuya implantación se considera viable en condiciones de compatibilidad con el Uso característico establecido para su ámbito.

3. Usos prohibidos: Son los expresamente prohibidos por la presente Normativa, o por la aplicación de la legislación específica correspondiente en cada caso.

Artículo 9.3 Usos pormenorizados en Suelo no Urbanizable.

1. Usos relativos a la explotación Agropecuaria y Forestal. (Usos característicos).

a. Agricultura: Actividades destinadas a la preparación de la tierra para su puesta en cultivo, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenaje o consumo.

Construcciones relacionadas con la explotación agraria, destinadas al almacenaje de útiles, aperos de labranza y productos agrarios.

Invernaderos: Instalaciones o construcciones fijas o semi permanentes para la protección de los cultivos.

b. Uso forestal: Plantación, siembra y cultivo de especies arbóreas, ya sea para fines ecológicos y paisajísticos, o con el fin del aprovechamiento productivo del bosque.

Construcciones para la primera transformación de los productos.

Construcciones para el almacenamiento de útiles y productos.

Construcciones ligadas al uso forestal para el manejo de las masas arbóreas.

c. Ganadería: Actividades destinadas a la cría de ganado, incluyendo las construcciones ligadas a la actividad ganadera (establos, granjas, cuadras, almacenes de forraje, etc.) y las destinadas a la producción comercial de sus productos.

d. Industrias agropecuarias: Actividades relacionadas con la transformación, comercialización y explotación agraria.

Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrarios, ligados o no directamente a una explotación.

Construcciones destinadas a la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos.

Infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento, saneamiento, etc.) de servicio a la explotación agraria.

2. Uso de vivienda agropecuaria. (Usos característicos).

Construcciones destinadas a vivienda familiar de carácter permanente ligadas a una explotación agropecuaria de superficie suficiente, previa demostración de su necesidad justificada. Se incluyen las instalaciones complementarias necesarias, tales como garajes, cuartos de almacenaje, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

3. Usos medioambientales. (Usos característicos).

a. Conservación: Mantenimiento de las características y situación actual, y con continuidad del uso. Se trata de preservar el medio ambiente natural sin tener como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

b. Mejora ambiental: Intervenciones tendentes a reconducir una zona a un estado de equilibrio ecológico de mayor valor ambiental. Puede materializarse en distintas actuaciones: Regeneración de canteras,

reforestación, restauración de la vegetación, podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, control de plagas, etc.

4. Usos infraestructuras territoriales. (Usos compatibles).

Engloban todo tipo de obra pública perteneciente a la estructura territorial del municipio. Las infraestructuras podrán ser:

- a. Infraestructuras viarias: Autovías, carreteras nacionales, autonómicas y locales, caminos rurales y vías pecuarias.
- b. Infraestructuras básicas: Líneas aéreas (electricidad, telefonía), líneas subterráneas (electricidad, telefonía, gas, agua y saneamiento), depósitos, subestaciones, estaciones de bombeo, depuradoras, etc.
- c. Infraestructuras de producción energética por energía eólica.
- d. Infraestructuras de telecomunicaciones: torres, antenas, estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión, comunicación vía satélite y telefonía móvil.

5. Usos relativos a la ejecución, implantación, mantenimiento y servicio de las infraestructuras. (Usos compatibles).

Engloban todo tipo de actividades necesarias para la ejecución de las infraestructuras territoriales, se considerarán como usos provisionales, y con el otorgamiento de la licencia se establecerá el periodo de tiempo en que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada esta instalación provisional.

6. Usos vinculados a las infraestructuras viarias (Usos compatibles).

Engloban todo tipo de actividades vinculadas a este tipo de infraestructuras como: Básculas de pesaje, puntos de socorro y terciario asociado a la carretera (estaciones de servicio).

7. Usos relativos a la deposición de residuos controlados. (Usos compatibles).

- a. Escombreras: Acumulación de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes y vaciados, tierras sobrantes de las canteras, etc.
- b. Vertedero de residuos urbanos: Acumulación controlada de residuos procedentes de basuras domésticas.
- c. Vertidos: Vertidos controlados de procedencia industrial, de tipo nocivo, tóxico o peligroso.

8. Usos de tipo Industrial. (Usos compatibles).

Es el conjunto de actividades que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias de todo tipo, así como su preparación, transformación, envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

Se trata de uso autorizable únicamente en el Suelo no Urbanizable de carácter rural previa declaración expresa de Actuación de Interés Público.

También se incluyen dentro de este uso las industrias extractivas, encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como las auxiliares vinculadas a ésta:

- a. Canteras: Excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
- b. Instalaciones anexas a la explotación: Edificaciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad extractiva.

9. Usos de equipamientos públicos. (Usos compatibles).

Es el conjunto de dotaciones destinadas a mejorar la calidad de vida de la población. Serán dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes superficies, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural. Podrán ser:

- a. Educativo: Adaptación de un espacio localizado para la interpretación y conocimiento de la naturaleza o el patrimonio, el estudio científico, la divulgación de técnicas de explotación agropecuaria o la educación ambiental.
- b. Actividades de ocio y esparcimiento: Actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza con bajo impacto, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan, sin equipamientos significativos y que no requieren otra infraestructura o acondicionamiento que no sean la ordenación y acondicionamiento de itinerarios, descansaderos o miradores, integrados cuidadosamente en la paisaje. Algunas de estas actividades pueden ser senderismo, cicloturismo, excursionismo, etc. Se incluyen la instalación de mesas, bancos, barbacoas, casetas de servicios, juegos infantiles, zonas de aparcamiento, recogida de basuras, etc. Se excluyen construcciones de tipo permanente.
- c. Deportivos: Conjunto de instalaciones permanentes destinadas a posibilitar la realización de prácticas deportivas al aire libre.

- d. Centros asistenciales vinculados a la explotación agropecuaria convencional pero que tienen la finalidad de la curación y reinserción social de toxicómanos.
 - e. Centros sanitarios cuya implantación en medio rural resulte aconsejable.
 - f. Albergues públicos, destinados a la estancia temporal y a la enseñanza y sensibilización con el medio natural.
 - g. Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor: Se refiere a la circulación campo a través o por vías excluidas de las carreteras principales, como pistas, caminos rurales o vías similares. No se incluye el tránsito de vehículos con fines deportivos o de competición.
 - h. Equipamientos vinculados a la seguridad y defensa, como cuarteles, establecimientos penitenciarios, etc.
 - i. Cementerios y tanatorios, incluyendo las instalaciones propias de este equipamiento, capilla, crematorio, etc.
10. Usos de equipamientos privados y servicios terciarios. (Usos compatibles).

Los equipamientos privados incluyen actividades destinadas a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Tienen fines vinculados al ocio, utilizando instalaciones que implican la adaptación de un espacio localizado para dichas actividades.

Podrán ser:

a. Equipamientos deportivos: Conjunto de instalaciones de carácter permanente destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo, y realización de actividades deportivas al aire libre. Son equipamientos de este tipo las pistas deportivas, las piscinas, campos de golf, de polo, centros ecuestres, parques acuáticos, etc.

b. Equipamientos asistenciales, docentes o sanitarios de titularidad privada, cuya implantación resulte aconsejable en medio rural.

Los servicios terciarios están destinados al turismo. Se incluyen, entre otras, las siguientes actividades:

c. Alojamientos rurales: Establecimientos destinados a la actividad hostelera ligada al turismo rural y de interior, cuyo recurso básico son las posibilidades de contacto con la naturaleza. Podrán ser hoteles o casa rurales. Suelen proceder de la rehabilitación de edificaciones existentes, y si se trata de nuevas construcciones deberán respetarse las tipologías propias de la zona.

d. Camping: Instalación con dotaciones y servicios, destinada al alojamiento temporal.

Artículo 9.4 Condiciones generales de implantación de los usos.

Todos los Usos Compatibles sólo son permitidos, si se incorporan en una Actuación de Interés Público (reguladas en el artículo 1.4.5 y el artículo 9.11 de estas Normas) y por tanto pueden ser considerados susceptibles de alcanzar esa condición.

Artículo 9.5 Condiciones particulares del Uso de vivienda agropecuaria.

1. Se garantizará la vinculación a la explotación agropecuaria, debiendo quedar suficientemente justificado este aspecto ante el Ayuntamiento mediante la presentación de la documentación necesaria.

2. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen; por ello, la superficie máxima construida para vivienda, incluyendo, incluyendo construcciones auxiliares, será de doscientos (200) metros cuadrados.

3. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población. La parcela mínima será de dos con cincuenta (2,50) hectáreas.

4. La construcción deberá separarse un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y doscientos (200) metros de la edificación más cercana.

Artículo 9.6 Condiciones particulares de los Usos vinculados a las infraestructuras viarias.

1. Áreas de servicio:

El proyecto de construcción de un Área de Servicio deberá someterse al correspondiente proceso de Evaluación de Impacto Ambiental para obtener Licencia Municipal. Será autorizable la construcción de Áreas de Servicio vinculadas al tráfico de carreteras si se cumplen las siguientes condiciones:

a. La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b. La ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%).

c. Se permiten dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura.

d. En ningún caso se autorizará el uso residencial.

e. La superficie total construida de una sola Área no superará los cinco mil (5000) metros cuadrados.

f. La construcción deberá separarse un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y doscientos (200) metros de la edificación más cercana.

g. El proyecto de construcción del área incluirá los accesos e infraestructuras básicas, debidamente resueltos según la legislación sectorial vigente.

2. Otros usos compatibles conforme el art. 9.3.6. Serán autorizables si se cumplen las siguientes condiciones:

- a. La parcela mínima será de dos mil (2000) metros cuadrados.
- b. La ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%).
- c. Se permite una (1) plantas o cinco (5) metros de altura.
- d. En ningún caso se autorizará el uso residencial.
- e. La construcción deberá separarse un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y doscientos (200) metros de la edificación más cercana.
- f. El proyecto de construcción incluirá los accesos e infraestructuras viarias, debidamente resueltos según la legislación sectorial vigente.

Artículo 9.7 Condiciones particulares de los Usos relativos a los depósitos de residuos controlados.

1. No podrán situarse a menos de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima, salvo el caso de las balsas se alpechín, las cuales estarán situadas como mínimo a una distancia de dos mil (2000) metros del casco urbano.

2. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas.

3. Si se dispusiese de edificación, ésta tendría una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y con separación suficiente a linderos mínima de quince (15) metros.

4. Se plantará arbolado en el veinte por ciento (20%) de la parcela y en los linderos para evitar el impacto visual.

Artículo 9.8 Condiciones particulares de los Usos de tipo industrial.

1. No podrán situarse a menos de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima y la construcción deberá separarse un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca o parcela.

2. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas.

3. La ocupación máxima será del quince por ciento (15%) de la superficie de la finca o parcela.

4. Se plantará arbolado en el veinte por ciento (20%) de la finca o parcela y en los linderos para evitar el impacto visual.

Artículo 9.9 Condiciones particulares de los Usos de equipamientos públicos.

1. Las edificaciones de todos los Usos de equipamientos públicos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El treinta por ciento (30%) de la finca o parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas.

b. La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

c. La ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%).

d. Se permiten dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura.

e. En ningún caso se autorizará el uso residencial.

f. La construcción deberá separarse un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca o parcela y doscientos (200) metros de la edificación más cercana.

Artículo 9.10 Condiciones particulares de los Usos de equipamientos privados y servicios terciarios.

1. Los usos de equipamientos privados deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El veinte por ciento (20%) de la finca o parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas.

b. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados, salvo para los equipamientos asistenciales, docentes o sanitarios, y cuya implantación resulte aconsejable en medio rural, que será de cinco (5) hectáreas.

c. Los usos complementarios de los deportivos que se implanten en la misma actuación deberán ajustarse a sus propias normas.

d. La ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%).

e. Se permiten dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura.

f. En ningún caso se autorizará el uso residencial.

g. La construcción deberá separarse un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y doscientos (200) metros de la edificación más cercana.

2. Los usos de servicios terciarios deberán cumplir además de la legislación sectorial de aplicación, las siguientes condiciones:

a. El veinte por ciento (20%) de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas.

b. Los alojamientos rurales no deben sobrepasar las veinte (20) plazas por casa rural.

- c. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados, salvo para hoteles que será de cinco (5) hectáreas. Cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones, se admitirá la parcela existente, sólo para el caso de alojamientos rurales .
- d. La ocupación máxima será del treinta por ciento (30%).
- e. Se permiten dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura.
- f. En ningún caso se autorizará el uso residencial.
- g. La construcción deberá separarse un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y doscientos (200) metros de la edificación más cercana.
- h. El proyecto de construcción incluirá los accesos e infraestructuras viarias, debidamente resueltos según la legislación sectorial vigente.
- i. Se deberán salvaguardar los valores naturales.
- j. Los Camping se registrarán por las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de Ordenación de Campamentos de Turismo, o por las normas que lo sustituyan.

Artículo 9.11 Condiciones específicas de Uso. Actuaciones de Interés Público en Suelo no Urbanizable.

1. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales sino se ha justificado su vinculación a explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

2. A través del procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, podrán aprobarse Planes Especiales o Proyectos de Actuación para el desarrollo de actuaciones específicas de interés público que sean compatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo y no lo sean con el medio urbano.

3. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no exhaustivo. No obstante, la compatibilidad específica con el medio deberá establecerse de forma individualizada, mediante procedimientos de prevención ambiental y en su caso con las medidas de protección o corrección precisas.

4. Usos susceptibles de calificación como actuación de interés público:

Grupo I.

- a. Instalaciones y edificios de carácter agrario vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- b. Industrias y almacenes características del medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, almazaras, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.
- c. Granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo, establos, cuadras, instalaciones veterinarias, residencias de animales domésticos y similares.

Grupo II.

- a. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y aquellas cuya naturaleza impida su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.
- b. Extracción de piedra, minerales y productos energéticos de origen natural y las Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras).
- c. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.
- d. Instalaciones generadoras de energía eléctrica cualquiera que sea su origen.

Grupo III.

- A. De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
 - a. Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
 - b. Cotos de caza que precisen instalaciones permanentes;
 - c. Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
 - d. Instalaciones recreativas y merenderos: incluyendo las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, asientos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente,

fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta (30) metros cuadrados.

e. Parques rurales: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones en el medio rural, destinados a posibilitar el esparcimiento, el recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

f. Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

g. Instalaciones de alojamiento turístico de carácter rural.

B. Usos de carácter científico, docente y cultural que requieran emplazarse en el medio rural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

C. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural. Por este concepto no podrán autorizarse residencias de ancianos, minusválidos o mixtas, ni cualquier modalidad de uso que incluya la residencia comunitaria cuya procedencia de emplazamiento en el terreno propuesto no venga apoyada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividades de terapia o recreo son propias del medio rural, y que, en razón del especial tipo de residentes a que se destine, no se precisa la inserción en el medio social urbano.

D. Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, establecimientos penitenciarios, instalaciones de tratamiento de residuos y de depuración de aguas, las subestaciones de transformación de energía eléctrica, los cementerios, sus instalaciones auxiliares y los centros emisores y de comunicaciones, y en general los servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas.

E. Usos característicos de la zona funcional de la carreteras y áreas de servicio, incluyendo hospedaje, bares y restaurantes, talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y estaciones de suministro de carburantes.

Las sucesivas ampliaciones o mejoras de las instalaciones y edificaciones de estas características quedan sujetas, además de a la necesaria licencia municipal, a la previa declaración de utilidad pública o interés social de la propia ampliación.

5. Usos incluidos en los grupos I ó II del punto anterior, se situarán a una distancia mínima del suelo urbanizable o urbano de dos mil (2.000) metros.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 9.12 Condiciones generales de la edificación.

1. Debe quedar garantizado el abastecimiento de agua, la depuración de residuos y todos los servicios necesarios.

2. Sin perjuicio de los condicionantes particulares, la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas o nueve (9) metros.

3. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general, queda prohibido el empleo de fibrocemento (salvo en edificaciones industriales) y los elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se encuentren.

4. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso, serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona, o de tipo vegetal, o llevarán murete de fábrica no superior a cincuenta (50) centímetros de alto, con pilastras de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto entre las que se colocará reja metálica o de madera hasta dicha altura. En lugares en los que se desee proteger las vistas del entorno, podrá prohibirse que los cerramientos sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.

5. Todos los elementos a situar sobre las cubiertas, como torres de refrigeración, depósitos, maquinaria, etc., deberán ser tratados de forma que queden integrados en la edificación.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se cumplirá lo dispuesto en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

SECCIÓN TERCERA. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 9.13 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

1. Los Suelos clasificados como no Urbanizables de Especial Protección presentan un alto valor ya sea ecológico, medioambiental o paisajístico. Se pretende armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento agropecuario (si existiese) manteniendo su estado actual, mejorándolo o procurando su restauración si hubiera áreas degradadas que lo hiciesen necesario.

2. Con carácter general, en los Suelos no Urbanizables de Especial Protección solo se permitirán los usos conforme a la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 9.14 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Vías Pecuarias.

1. Definición. Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero .

2. Las Vías Pecuarias que discurren por el municipio de Arjonilla, la Vereda del Camino de Granada, la Vereda de Arjonilla, la Vereda de Marmolejo y la Colada del Salado o Salcedo, con su correspondiente anchura legal, están sometidas, con carácter general, a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

a. Ley 3/1995 de 23, de marzo, de Vías Pecuarias.

b. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c. Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. En aplicación de la Legislación Sectorial vigente, queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

4. Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.

5. Los usos dotacionales y admisibles en las Vías Pecuarias serán aquellos que no contradigan su naturaleza.

6. Los usos compatibles de las vías pecuarias son aquellos que fomentan la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

7. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria, según el artículo 55 del Reglamento de Vías Pecuarias, usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales.

8. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

9. En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

10. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, la biodiversidad, el intercambio genético de especies y la movilidad territorial de la vida salvaje, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como paseo, senderismo, cabalgata, ciclo-turismo y otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

11. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

12. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

13. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

14. Se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria por razones de interés público, previa desafectación, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de la vía pecuaria, de modo que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel. En el caso del Planeamiento General Urbanístico se seguirá el procedimiento prescrito en el artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 9.15 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre asociadas y Zonas con riesgo de inundación.

1. Se diferencian dos subcategorías:

a. Subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica dominio público hidráulico y zonas de servidumbre asociadas.

b. Subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica zonas inundables o con riesgo de inundación.

2. Todos los suelos clasificados en la primera subcategoría, es decir, todos los cauces, riberas y márgenes del municipio, con carácter general, quedan sometidos a la legislación y planificación en materia de aguas estatal, por ello los usos permitidos en el dph así como su zona de servidumbre correspondiente, serán los previstos en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como lo prescrito en el R.D. 9/2008, de 11 de enero, de modificación del anterior, no permitiéndose otros usos distintos de éstos.

3. Todos los suelos clasificados en la segunda subcategoría, es decir, todos los suelos que son inundables o presentan riesgos ciertos de inundabilidad, son compatibles con el uso de espacios libres para jardines, parques y áreas de juego y recreo con las siguientes limitaciones:

a. Los usos no disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales en avenidas.

b. Los usos no incrementarán la superficie de la zona inundable.

c. No se producirán afecciones a terceros.

d. No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni generaran nuevos riesgos de pérdidas de vidas humanas.

e. No se permitirá el uso de acampada.

f. No se producirá degradación de la vegetación de ribera existente.

g. Permitan una integración de los cauces adjuntos en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación.

h. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

4. En aplicación de la legislación de Aguas de Andalucía, Ley 9/2010 de 30 de julio, la administración Hidráulica Andaluza emitirá informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de aguas subterráneas, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.

5. Sin menoscabo de lo especificado en el punto 2, en la zona de Dominio Público Hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

6. En las zonas de servidumbre solamente se podrán prever ordenación urbanística orientada a los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. Por tanto, no podrán prever construcciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculo deberá ser acorde a los fines indicados.

7. Llegado el caso, las construcciones que sustituyan a las existentes que linden con la zona de servidumbre del dominio público hidráulico encauzado o soterrado bajo viales que discurren por suelo urbano consolidado, deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de los cinco metros a cada lado del cauce.

8. Del mismo modo, sin menoscabo de lo especificado en el punto 2, en la zona de policía, quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dph.. Igualmente queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias aunque

dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

Artículo 9.16 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Patrimonio Histórico. Yacimientos Arqueológicos.

1. Según el Informe Completo de Patrimonio Inmueble conforme a la base de datos del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, se han clasificado como tal el yacimiento: el ibérico de Cerro Venate, el yacimiento romano del Arroyo Salado junto a Pontanilla, y el yacimiento romano en la zona del Pino.

2. Con respecto el patrimonio histórico será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

i. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

j. Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior.

k. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

l. Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

m. Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

3. En los yacimientos arqueológicos que recoge el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, serán de aplicación las siguientes normas:

a. Se prohíben los movimientos de tierra de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.

b. Se prohíbe cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.

c. Se prohíbe el vertido de residuos de cualquier naturaleza.

d. Se prohíbe la construcción de cualquier elemento relacionado con la explotación de recursos vivos.

e. Se prohíben las obras e instalaciones turísticas o recreativas, y las prácticas deportivas con vehículos a motor.

f. Se establecerá un perímetro de protección mediante un círculo de cincuenta (50) metros con centro en las coordenadas del yacimiento del inventario de la DGBC, donde se condicionará cautelarmente cualquier intervención a la redacción de Estudio y/o Prospección Arqueológica para determinar la potencia y el alcance del yacimiento existente en el sector, previo a la redacción de cualquier planeamiento de desarrollo, proyecto urbanístico o edificatorio.

Artículo 9.17 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras.

A. Carreteras.

1. Las carreteras que discurren por el término municipal de Arjonilla son:

A nivel Comarcal-Local:

- JA-4401.

- JA-5400.

- JV-2050.

- J-2040.

2. Será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

a. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, modificada por Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.

b. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, modificada por Real Decreto Ley 11/2001, de 22 de junio.

c. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril y por Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero.

3. Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales, es decir las zonas permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la citada legislación nacional y autonómica establece.

4. En aplicación de la Ley 25/1988, de 29 de junio (BOE núm. 182 de 30 de junio de 1988), el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994) y la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001, de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto), se establece una zona de protección, en la que se distinguen:

- a. Zona de dominio público: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa a la correspondiente autorización o concesión de la administración titular.
- b. Zona de servidumbre legal: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Solo se admiten los usos compatibles con la seguridad vial y previa autorización de la administración titular).
- c. Zona de afección: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.
- d. Zona de no edificación: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la línea exterior de la calzada.

5. Limitaciones de uso:

- a. En la zona comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la edificación, queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
- b. En la zona comprendida entre la línea límite de la edificación y el límite exterior de la Zona de afección, se pedirá autorización al Organismo competente para realizar cualquier tipo de obras, instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, y plantar o talar árboles.
- c. En las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio competente podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior de la definida en el artículo 85 del Reglamento de Carreteras, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.
- d. Queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público.

6. Zonas afectadas:

a. Autopistas, autovías y vías rápidas de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 8 metros .
ZONA DE SERVIDUMBRE 25 metros.
ZONA DE AFECCIÓN 100 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 50 metros.

b. Resto de carreteras de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 3 metros .
ZONA DE SERVIDUMBRE 8 metros.
ZONA DE AFECCIÓN 50 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 25 metros.

c. Vías de gran capacidad de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 8 metros .
ZONA DE SERVIDUMBRE 25 metros.
ZONA DE AFECCIÓN 100 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 100 metros.

d. Vías convencionales de la Red Autonómica.

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 3 metros .
ZONA DE SERVIDUMBRE 8 metros.
ZONA DE AFECCIÓN 50 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 50 metros.

e. Otras Carreteras de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

DOMINIO PÚBLICO 3 metros .

ZONA DE SERVIDUMBRE 8 metros.

ZONA DE AFECCIÓN 25 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN 25 metros.

B. Caminos rurales.

El sistema de caminos rurales está formado por los caminos públicos, en el ancho que tengan o, si han desaparecido en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de cuatro (4) metros. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación o de uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.

C. Ferrocarril.

1. La línea de Ferrocarril que discurre por el norte del término municipal de Arjonilla es la línea Madrid-Cádiz:

2. Será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

a. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

b. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

c. Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

3. Limitaciones a la propiedad. A los efectos de la ley del Sector Ferroviario, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

4. Zona de dominio público.

a. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmante, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

c. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

5. Zona de protección. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el punto anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

6. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

7. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

8. Límite de edificación.

a. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

- b. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- c. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
- d. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.
- e. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado b), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

9. Normas aplicables a las zonas de dominio público y de protección.

- a. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.
- b. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.
- c. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- d. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.
- e. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
- f. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- g. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

D. Tendidos eléctricos.

- 1. Las líneas eléctricas aéreas de Alta Tensión estarán sometidas con carácter general, a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:
 - a. Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
 - b. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

- c. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
 - d. Real Decreto 842/2002, de 2 agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrónico para Baja Tensión.
 - e. Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, de Modificación de determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.
 - f. Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para la instalación eléctrica de alta tensión.
2. Se establecen las siguientes protecciones definidas para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:
 - hasta 13 Kv 10 m.
 - hasta 30 Kv 15 m.
 - hasta 132 Kv 20 m.
 - hasta 220 Kv 25 m.
 - hasta 380 Kv 30 m.
 3. En las franjas de protección establecidas en el apartado anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia continuada de personas.
- E. Redes territoriales de abastecimiento y saneamiento:
Las Redes territoriales de Abastecimiento y Saneamiento de aguas, están sometidas a una protección mínima de una franja de terreno de cinco (5) metros a cada lado de la instalación, salvo que en los proyectos de Expropiación de las existentes se hubiese establecido una franja mayor, en cuyo caso prevalecerá esta última.
- F. Antenas de telecomunicación y telefonía móvil:
Se regulan en los artículos del 5.25 al 5.29 de las presentes Normas.
- G. Redes de Gaseoductos y Oleoductos.
El régimen de protección para este tipo de infraestructuras vendrá regulado por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de Hidrocarburos, y por el Real Decreto 1432/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

Artículo 9.18 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Condiciones Ambientales.

1. Se encuadran en esta categoría a todos aquellos suelos que se han considerado reúnen un conjunto de valores naturales merecedores de dicha protección y regulación con el objetivo de preservar dichos valores.
2. Forman parte de estos suelos la unidad ambiental del Arroyo Salado y los sotos y manchas forestales que junto a otros cauces hidráulicos se ha definido en el plano de clasificación del término.
3. Del mismo modo, aunque no se representen en la documentación gráfica, quedan incluidos dentro de esta categoría aquellos sotos y manchas de vegetación forestal tanto en los bordes de las carreteras y caminos, así como entre los cultivos, desempeñan un papel sustancial dentro de la protección de especies naturales, siendo además vital en zonas agrícolas donde libran un papel trascendente como reserva para las especies de flora y fauna silvestres.
4. Y por tanto, para evitar la pérdida de dichos sotos y manchas de vegetación forestal, se restringirán al máximo los cambios de uso de estos terrenos y se fomentará su desarrollo, siendo obligatorio dejar una margen superior a 0,30 m sin cultivo en los linderos de la parcela agrícola, introduciendo en dichos márgenes, algunas especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos y/o algunas de estas especies: *Tamarix gallica*, *Tamarix canariensis*, *Tamarix africana*, *Nerium oleander*, *rubis ulmifolius*, *Smilax aspera*, *Retama sphaerocarpa*, *Thymus sp.*, *Teucrium fruticans*, *Rosmarinus officinalis*, *Picus carica*, *Crataegus Azarolus*, *Phlomis pupurea*.
5. En todo caso, se tendrá en cuenta que la Administración Forestal de la Junta de Andalucía ejerce la potestad de autorización, tutela y control en cuanto a las actuaciones que impliquen, en cada caso, aprovechamientos forestales, cambios de uso, etc.

SECCIÓN CUARTA. SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 9.19 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística. Plan General de Ordenación Urbanística.

Se considera suelo no urbanizable de especial protección como patrimonio natural –paisajístico desde el PGOU:

- a. La Asperilla: Parque de carácter periurbano en el entorno de la carretera hacia Marmolejo Sistema General de Espacios Libres.

b. La Albarrada: se considera elemento singular geológico. Situada al norte del casco urbano. Se trata de una vieja cantera de barro emplazada en un paraje natural de geomorfología ondulada junto al casco urbano de Arjonilla. Cuenta con una laguna artificial de agua. Elemento singular de carácter geológico, se trata de una cantera de arcilla en la que aparecen elementos fosilizados del cuaternario.

c. El Pino: se considera árbol singular por su porte y por su posible carácter histórico o popular. Situado en un olivar junto a la carretera de Marmolejo (Km 3, margen derecho) al este de la población. Se trata de árbol simbólico de la localidad declarado elemento paisajístico protegido. Cerca de éste se encuentra el Pozo de Marmolejo, frecuentado por la gente joven en el Día de los Santos. Quedan prohibidas la realización en sus inmediaciones de operaciones que pongan en peligro su existencia, así como cualquier construcción en un círculo de 100 m de radio en torno al mismo.

d. Los dos ámbitos que por sus valores arqueológicos deben tener esa consideración: el yacimiento romano de San Antón y el yacimiento visigodo denominado Caserío del Mono.

SECCIÓN QUINTA. SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 9.20 Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

(Resto del Suelo no Urbanizable).

1. El Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2. Serán usos característicos los agropecuarios, medioambientales y los equipamientos públicos.

3. Serán usos compatibles los vinculados a obras públicas, las actividades extractivas, y las viviendas agropecuarias.

4. Serán usos prohibidos los no incluidos en los apartados anteriores y los que no sean adecuados para las características del medio natural.

5. En el Capítulo 4 del Título I de estas Normas se recogen los actos que pueden realizarse en este tipo de suelos.

TÍTULO X. SITUACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LAS ANTERIORES NNSS

Artículo 10.1 Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS.

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes en Arjonilla fueron aprobadas definitivamente el 14 de noviembre de 1985 por la Comisión Provincial de Urbanismo de la provincia de Jaén. Fueron publicadas en el BOP el 3 de febrero de 1986.

2. Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbano, cinco polígonos. El polígono 1 dedicado a suelos residenciales y/o industriales y para naves agrícolas, y los polígonos 2, 3, 4 y 5 dedicados a suelos industriales y para naves agrícolas.

3. Las Normas Subsidiarias han sufrido once Modificaciones Puntuales y se han desarrollado dos Planes Parciales, si bien solo se está desarrollado por completo y con la superficie de las normas subsidiarias el polígono 3.

4. A continuación se recogen los instrumentos de Planeamiento Aprobados al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes:

a. Modificaciones Puntuales.

P 1ª Modificación Puntual.

Aprobación Definitiva por la COPT: 23/07/1987.

Publicación en el BOJA: 17/08/1987.

P 2ª Modificación Puntual.

Aprobación Definitiva por la CPOT: 22/12/1989.

Publicación en el BOP: 18/01/1990.

P 3ª Modificación Puntual.

Aprobación Definitiva por la CPOT: 14/07/1992.

Publicación en el BOP: 28/07/1992.

P 4ª Modificación Puntual.

Aprobación Definitiva por la CPU: 12/02/1993.

Publicación en el BOP: 11/03/1993.

- P 5ª Modificación Puntual.
Aprobación Definitiva por la CPU: 12/04/1994.
Publicación en el BOP: 14/05/1994.
- P 6ª Modificación Puntual.
Aprobación Definitiva por la CPOTU: 05/12/1996.
Publicación en el BOP: 31/12/1996.
- P 7ª Modificación Puntual.
Aprobación Definitiva por la CPOTU: 10/09/1998.
Publicación en el BOP: 25/09/1998.
- P 8ª Modificación Puntual.
Aprobación Definitiva por la CPOTU: 10/07/2003.
Publicación en el BOP 06/08/2003.
- P 9ª Modificación Puntual.
Aprobación Definitiva por la CPOTU: 27/10/2003.
Publicación en el BOP: 02/12/2003.
- P 10ª Modificación Puntual.
Aprobación Definitiva por la CPOTU: 01/04/2005.
Publicación en el BOP: 14/09/2003.
- P 11ª Modificación Puntual.
Aprobación Definitiva por la CPOTU: 17/06/2006.
Publicación en el BOJA: 15/09/2006.
- b. Planes Parciales.
- P Plan Parcial Las Cantareras.
Aprobación: 06/07/1995.
Publicación en el BOP: 22/08/1995.
- P Plan Parcial Polígono 3-Camino de Andújar.
Aprobación: 09/11/2004.
Publicación en el BOP: 03/02/2005.
- c. Planes Especiales.
- P Plan Especial de Reforma Interior C/ Callejones.
Aprobación: 26/07/1988.
Publicación en el BOP: 27/09/1998.
- d. Estudios de Detalle.
- P Estudio de Detalle en C/ Arjona 17.
Aprobación: 30/03/1987.
Publicación en el BOP: 14/05/1987.
- P Estudio de Detalle en C/ Molinos 12.
Aprobación: 30/03/1988.
Publicación en el BOP: 14/05/1998.
- P Estudio de Detalle Eras de San Roque.
Aprobación: 04/12/1989.

ANEXO I. LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE RECURSOS NATURALES

1. Aguas superficiales y subterráneas:

a. Estado.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, que modifica el Reglamento del dominio Público Hidráulico.
- Plan Hidrológico Nacional aprobado por la Ley 10/2001, de 5 de julio.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los Ámbitos territoriales de los Organismos de Cuenca y de los Planes Hidrológicos.
- Real Decreto 927/1988, por el que se aprueba el Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Plan Hidrológico del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

La Ley de Aguas en su artículo 78 establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben ser informados por el Organismo de Cuenca y recoger las previsiones formuladas por éste con respecto a las actuaciones a realizar en la zona de policía de cauces.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Decreto 98/2004, de 9 de marzo, de Inventario de humedales y Comité Andaluz de Humedales.
- Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de Producción Agraria por la que se hace público el Código de Buenas prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación por nitratos de origen agrario.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

2. Caza.

a. Estado.

- Ley 1/1970, de 4 de abril, de Caza.
- Decreto 506/1971, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley de Caza.
- Decreto 2612/1974, de 9 de agosto, de reglamentación de las Reservas Nacionales de Caza.
- Real Decreto 1095/89, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/1989, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies comercializables de caza y pesca y se dictan normas al respecto.
- Real Decreto 581/2001, de 1 de junio, por el que en determinadas zonas húmedas se prohíbe la tenencia y el uso de municiones que contengan plomo para el ejercicio de la caza y el tiro deportivo.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Decreto 182/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza.
- Decreto 232/2007, de 32 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Caza.
- Orden de 21 de junio de 2006, por la que se fijan las vedas y períodos hábiles de caza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Montes y zonas forestales.

a. Estado.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Real Decreto-Ley 11/2005, de 22 de julio, de la Jefatura del Estado, por el que se aprueban Medidas Urgentes en materia de Incendios Forestales.
- Real Decreto 949/2005, de 29 de julio, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueban medidas en relación con las adoptadas en el Real Decreto-Ley 11/2005, de 22 de julio, por el que se aprueban Medidas Urgentes en materia de Incendios Forestales .

b. De la Comunidad Autónoma.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, de Protección de Montes y Terrenos Forestales de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales en Andalucía.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Orden de 11 de septiembre de 2002, por la que se aprueban los modelos de determinadas actuaciones de prevención y lucha contra los incendios forestales y se desarrollan medidas de protección.

4. Fauna y Flora Silvestres.

a. Del Estado.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 3/1988, de 4 de marzo, de Protección de los Animales.
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo General de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a Garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 8/1997, de 30 de diciembre, de modificación y adaptación de determinados preceptos de la Ley 3/1992, de 18 de marzo, de Protección de los Animales.
- Orden de 9 de julio de 1998, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo.
- Orden de 10 de marzo de 2000, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies, subespecies y poblaciones de flora y fauna y cambian de categoría y se excluyen otras especies ya incluidas en el mismo.
- Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres.
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Catálogo Andaluz de Flora Silvestre Amenazada.
- Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de Especies Protegidas y se dictan normas para la protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la Avifauna para la instalación eléctrica de lata tensión.

c. De la Unión Europea.

- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (Red Natura 2000).

5. Espacios naturales protegidos.

a. Del Estado.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/1989, de desarrollo de la Ley 4/1989, de 28 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1803/1999, de 26 de noviembre, Plan Director de la Red de Parques Nacionales.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, modificada por la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, por la Ley 2/1995, de 1 de junio, por la Ley 6/1996, de 18 de julio, por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres y por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre.
- Orden de 2 de diciembre de 1998, por la que se establecen normas y prescripciones para la Señalización en los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, en general y del uso público en ellos, en particular.
- Orden de 13 de julio de 1999, por la que se regulan las acampadas para la realización de actividades de educación ambiental en Espacios Naturales Protegidos.
- Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) y su Registro.
- Orden de 6 de junio de 2005, por la que se aprueba el Manual de Señalización en Espacios Naturales de Andalucía.

6. De la Unión Europea.

- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (Red Natura 2000).

ANEXO II. LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Vertidos y tratamientos de aguas residuales.

a. Del Estado.

- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.

2. Residuos sólidos.

a. Del Estado.

- Ley 42/1975, de 19 de noviembre, de Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Ley 10/1998 del 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Resolución de 13 de enero de 2000, de la Secretaría general de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de Enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Resolución de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 6 de abril de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y Aparatos que los Contengan (2001-2010).
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre la incineración de residuos.
- Orden MAM/3624/2006, de 17 de noviembre, por la que se modifican el Anejo 1 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, y la Orden de 12 junio de 2001, por la que se establecen las condiciones para la no aplicación a los envases de vidrio de los niveles de concentración de metales pesados establecidos en el artículo 13 de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.

La Ley 10/1998, del 21 de abril, de Residuos, establece que los poseedores de residuos urbanos están obligados a entregarlos a las Entidades Locales para su reciclado, valorado y eliminación en las condiciones que determinen las respectivas ordenanzas. Las Entidades Locales adquieren la propiedad de aquellos desde dicha entrega y los poseedores quedan exentos de la responsabilidad por daños que puedan causar tales residuos.

La misma Ley señala que si las Entidades Locales consideran que los residuos urbanos presentan características que los hacen peligrosos, o que dificulten su recogida, transporte, valorización o eliminación, pueden obligar al productor o poseedor de los mismos a que, previamente a su recogida, adopten las medidas para eliminar o reducir dichas características, o que los depositen en forma y lugar adecuados.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 218/1999, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía.
- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

El capítulo II del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía versa sobre los residuos sólidos urbanos y sobre la potestad de los Ayuntamientos para elaborar las Ordenanzas Municipales sobre Residuos Sólidos. Entre los objetivos más importantes a regular por las ordenanzas se hallan las actividades y servicios de limpieza de los espacios públicos y privados, la recogida de basuras, y el control y tratamiento de modo que se consigan las condiciones adecuadas de salubridad, pulcritud, ornato y bienestar ciudadano. Asimismo, se estipulan una serie de contenidos potestativos que se pueden incluir en las Ordenanzas en la medida que lo hagan posible las posibilidades financieras del Ayuntamiento (programas para restaurar áreas degradadas por vertidos incontrolados, programas de sensibilización y concienciación social, y campañas de formación ciudadana).

3. Residuos Tóxicos y Peligrosos.

a. Del Estado.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 20/1986, de 14 de mayo de 1986, básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo de 1986, básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Orden de 13 de octubre de 1989 por la que se determinan los métodos de caracterización de los Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre la incineración de residuos.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan Director de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

4. Actividad Agrícola.

Del Estado.

- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Real Decreto 1987/1991, de 30 de diciembre, modificado parcialmente en 1993, 1994 y 1995, con el fin de contribuir a la mejora de la eficacia de las estructuras agrarias, establece un régimen de ayudas conforme al Reglamento CEE 2328/91, del Consejo de 15 de julio.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Reales Decretos 51/1995, de 20 de enero, y 632/1995, de 21 de abril, para fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección del medio ambiente y la conservación del espacio natural.
- Real Decreto 928/1995, de 9 de junio, por el que se establece un régimen de fomento del uso en determinados humedales de métodos de producción agraria compatibles con la protección del medio ambiente y la conservación del espacio natural y de las aves silvestres.
- Real Decreto 204/1996, de 9 de febrero, Mejoras estructurales y modernización de las explotaciones agrarias.

De la Comunidad Autónoma.

- Ley 8/1984, de 3 de julio, Reforma Agraria en Andalucía.
- Decreto 226/1995, de 26 de septiembre, por el que se aprueban medidas de ejecución del Plan de Desarrollo Rural de Andalucía.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. Actividad ganadera.

a. Del Estado.

- Real Decreto 1880/1996, de 2 de agosto, de Agrupaciones de defensa sanitaria ganaderas.
- Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, de Normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.
- Orden de 29 de noviembre de 2005, por la que se aprueba el Reglamento Específico de Ganadería Integrada en Andalucía.
- Orden de 12 de julio de 2006, por la que se aprueba el Reglamento Específico para la Producción Integrada de Ganado Porcino Extensivo en Dehesa en Andalucía.
- Orden de 12 de julio de 2006, por la que se aprueba el Reglamento Específico para la Producción Integrada de Ganado Ovino de Carne en Andalucía.

- Orden de 12 de julio de 2006, por la que se aprueba el Reglamento Específico para la Producción Integrada de Ganado Vacuno de Carne en Andalucía.
- Orden de 12 de julio de 2006, por la que se modifica la de 26 de febrero de 2004, por la que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
- Orden de 22 de febrero de 2006, por la que se aprueba el protocolo de colaboración entre la Consejería de Agricultura y Pesca y los Municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de prevención y lucha contra la gripe aviaria.
- Orden de 21 de marzo de 2006, por la que se regula la ordenación zootécnica y sanitaria de las explotaciones equinas y su inscripción en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
- Resolución de 12 de marzo de 2007, de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, por la que se aprueba la relación de montes existentes a la Comunidad Autónoma de Andalucía susceptibles de realizar aprovechamientos apícolas.

6. Actividad Industrial.

a. Del Estado.

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Real Decreto 2135/1980, de 26 de septiembre, sobre Liberalización Industrial.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 358/2000, de 18 de julio, de procedimiento para instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales.

7. Calidad del Aire.

a. Del Estado.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 3025/1974, de 9 de agosto, sobre limitación de la contaminación atmosférica producida por los vehículos automóviles.
- Decreto 833/1975, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, modificado por Real Decreto 547/1979, de 20 de febrero.
- Orden de 10 de agosto de 1976, sobre Normas Técnicas para análisis y valoración de contaminantes atmosféricos de naturaleza química presentes en la atmósfera.
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial.
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono.
- Real Decreto 2102/96, de 20 de septiembre, sobre el control de emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV) resultantes de almacenamiento y distribución de gasolina desde las terminales a las estaciones de servicio.
- Real Decreto 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos y de modificación del Real Decreto 1088/1992, de 11 de septiembre, relativo a las instalaciones de incineración de residuos municipales.
- Ley 4/1998, de 3 de marzo, por la que se establece el régimen sancionador previsto en el Reglamento (CE) 3093/1994, de Consejo, de 15 de diciembre, relativo a las sustancias que agotan la capa de ozono.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Resolución de 11 de septiembre de 2003, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 25 de julio de 2003, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Programa nacional de reducción progresiva de emisiones nacionales de dióxido de azufre (SO₂), óxidos de nitrógeno (NO), compuestos orgánicos volátiles (COV) y amoníaco (NH₃).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.
- Instrumento de Ratificación del Protocolo de Kyoto al Convenio Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, hecho en Kyoto el 11 de diciembre de 1997.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, del Ruido, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

b. De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, que aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
- Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, en desarrollo del Decreto 326/2003.

El Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, establece los límites admisibles de nivel sonoro de emisión y recepción sonora a los que deben ajustarse las edificaciones.

Las condiciones de aislamiento acústico exigidas para edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones se especifican en el Capítulo IV, del Título III, del Reglamento de la Calidad del Aire.

Esta ordenanza fija los límites de inmisión y emisión sonora en función de la localización de las diferentes actividades. También se establece los límites de emisión para motocicletas, ciclomotores y otros vehículos, sus formas de medida e interpretación de resultados.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6229.

Jaén, 18 de septiembre de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.