

Artículo 9.2.15. Alcance de la protección en los Espacios Urbanos de Interés en el Conjunto Histórico y tipos de intervenciones asociadas.

Con carácter general el alcance de la protección y los elementos que deben protegerse en los espacios públicos catalogados se especifica en las fichas de catalogación de cada espacio, definiéndose los siguientes tipos:

- a. Mantenimiento y conservación. Se trata de intervenciones propias de mantenimiento de la jardinería, de forma que se favorezca la subsistencia de los elementos vegetales en condiciones de ornato y salubridad pública. Se entienden incluidos en esta intervención la limpieza, riego, baldeo, poda, desinfección, etc. En este tipo de intervenciones no podrán ser retirados o desplazados los elementos del mobiliario urbano. La conservación se entiende que debe extenderse al conjunto de las infraestructuras externas del mismo (vial y redes).
- b. Restauración. Consiste en recuperar el estado original de los elementos integrantes del espacio público, respetando los sucesivos procesos históricos que lo han configurado. En caso de que sea necesario, podrán replantarse especies vegetales y reponer elementos de mobiliario urbano.
- c. Renovación parcial. Obras que afectan exclusivamente al mobiliario urbano, que podrá ser objeto de sustitución, pudiéndose incorporar otros de diseño actual, siempre que se garantice la calidad de éstos y el mantenimiento del paisaje urbano. Podrá, así mismo, incorporarse nuevos materiales en la pavimentación, considerándose como los más adecuados el granito y el albero.
- d. Reforma. Se trata de intervenciones en las que permite rediseñar conceptualmente el espacio público, siempre que se respeten las especies vegetales de gran porte y el mobiliario urbano de interés.

Artículo 9.2.16. Condiciones de uso.

1. Los usos que se implanten en todos los Espacios Urbanos de Interés y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.
2. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos de periódicos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público local, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las ordenanzas municipales específicas. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.
3. La circulación rodada y las plazas de estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero si hubiera superficies destinadas al paso del tránsito rodado, estas que deberán estar suficientemente identificadas.

Artículo 9.2.17. Preservación de los recursos escénicos.

Con el objeto de preservar los recursos escénicos de los Espacios Urbanos de Interés, en las parcelas que dan frente a estos espacios que no cuenten con protección individualizada en alguno de los cuatro (4) niveles de protección establecidos para las edificaciones de interés, las sustituciones serán excepcionales, como así establece el artículo 31.2.b) de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y las actuaciones de nueva planta sólo serán posibles en los casos en los que, de forma motivada, se autorice simultáneamente demolición y reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido. Estas sustituciones necesitarán informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

CAPÍTULO III. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE INMUEBLES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.**Artículo 9.3.1. Carácter de las disposiciones del Capítulo III del Título IX.**

Tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del presente Capítulo relacionadas con los inmuebles con nivel de Protección A; el resto, tienen la consideración de disposiciones de ordenación pormenorizada sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

Artículo 9.3.2. Niveles de Protección del Catálogo Exterior.

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en esta Sección y en las fichas del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico se establecen los siguientes niveles de protección:
 - a. Nivel A, de Protección Integral, que comprende los edificios de singular relevancia local, autonómica y/o nacional declarados o incoados Bienes de Interés Cultural así como aquellos bienes inmuebles inscritos, o que tengan incoado el expediente oportuno para su inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Son un total de dos (2) inmuebles, identificados desde el ENA-1 al ENA-02.
 - b. Nivel B, de Protección Parcial, que es el asignado a aquellas edificaciones con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado singular de los anteriormente calificados con el Nivel A, de Protección Integral, sin embargo, por sus características arquitectónicas y formales, deben ser objeto de una protección que asegure su mantenimiento y preservación, cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial. Son un total de dieciocho (18) inmuebles, identificados desde el ENB-1 al ENB-18 en el Catálogo Exterior, donde se identifican, además de en los planos de ordenación.
 - c. Nivel C, de Protección Ambiental, que comprende, de un lado, aquellos inmuebles que a pesar de no contar con los especiales valores arquitectónicos, monumentales o artísticos, poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental significativos de los inmuebles tradicionales del municipio, contribuyendo a la configuración del paisaje urbano y ambiental. Y de otro lado, las agrupaciones de construcciones que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un interés histórico o arquitectónico, consolidando un modo representativo de construir. Son un total de trece (13) inmuebles, identificados desde el ENC-1 al ENC-13 (11 inmuebles y 2 conjuntos) en el Catálogo Exterior, donde se identifican, además de en los planos de ordenación.
2. Las condiciones particulares de la intervención, edificación y uso de los edificios protegidos se regula por lo dispuesto en la presente Sección. Supletoriamente y para lo no regulado expresamente en estas disposiciones, se aplicarán las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza en que se ubique la parcela soporte del edificio protegido.
3. En las intervenciones sobre edificaciones protegidas no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación o en las Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza.
4. Los inmuebles protegidos nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el planeamiento.
5. A los efectos de la aplicación de la normativa sobre accesibilidad, podrán realizarse los pequeños ajustes dimensionales necesarios, siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

6. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las especialidades en el régimen de declaración de ruina que afectan a edificios catalogados, que se contienen en el Capítulo 1 del presente Título IX.
7. En relación a los tipos de obras relacionadas con las intervenciones admisibles sobre edificios catalogados establecido en el presente Capítulo para cada uno de los niveles de protección establecidos serán de aplicación las definiciones de las obras establecidas en el artículo 7.12, del Título VII. Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9.3.3. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

1. Condiciones de parcelación:
 - a. Las parcelas de los niveles A, de Protección Integral, y B, de Protección Parcial, y C, de Protección Ambiental, que se localicen en Suelo Urbano Consolidado no podrán ser objeto de segregación ni de agregación. Sólo se admitirán, excepcionalmente, con informe previo favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, las agrupaciones y/o segregaciones tendentes a la recuperación del parcelario histórico, y que tal circunstancia se encuentre debidamente justificada en el expediente de que se trate, sobre la base de lo que se establece en el Catálogo.
 - b. Las parcelas de los niveles A, B y C de protección que se localicen en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable podrán ser objeto de operaciones reparcelatorias para la actividad de ejecución urbanística. No obstante, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación no podrá ser objeto de segregación ni agregación la parcela resultante vinculada a la edificación. En todo caso, los Proyectos de Reparcelación, que se formulen en cualquier clase o categoría de suelo, que afecten a inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y su entorno, o a bienes de incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, necesitarán autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
 - c. Las parcelas de los niveles A, B y C localizadas en Suelo No Urbanizable podrán ser objetos de agregación y segregación en las condiciones establecidas para en Suelo No Urbanizable en el Título XIII de estas Normas Urbanísticas, y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en el caso de parcelas del Nivel A, de Protección Integral.
2. Condiciones de uso:
 - a. En las edificaciones protegidas en el Nivel A, de Protección Integral, sólo se admitirán los usos fijados en las fichas de Catálogo Exterior, y en todo caso, los propios vinculados a su destino histórico. En los niveles B, de Protección Parcial, y C, de Protección Ambiental, se consideran usos admitidos, el correspondiente al uso característico y otros usos compatibles de la Zona de Ordenanza a la que se encuentren adscritos, y siempre que su implantación sea acorde con las exigencias de protección del inmueble.
 - b. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.
3. Condiciones de edificación:
 - a. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.
 - b. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, y en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de

catalogación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanza donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes,

4. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.
 - a. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. En la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.
 - b. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.
 - c. En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.
5. Información sobre intervención en edificios catalogados
 - a. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no de conformidad con las fichas del Catálogo.
 - b. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente las consideraciones que se deriven de la futura "Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.
6. En ningún caso se admitirán intervenciones parciales que tengan como único objeto la ampliación de volúmenes.
7. Supletoriamente, para lo no regulado por estas normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la clase de suelo o de la Zona de Ordenanza en que se ubique la parcela o edificio protegido.
8. Cualquier demolición que se pretenda acometer de elementos de los inmuebles catalogados que no esté prevista en el presente Plan, deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley 14/2007.

Artículo 9.3.4. Alcance de la protección en los edificios catalogados y tipos de intervenciones asociadas.

El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especifica en las fichas de catalogación de cada inmueble, definiéndose los mismos niveles que los especificados en el artículo 9.2.5 anterior.

Artículo 9.3.5. Certificado de seguridad en edificios catalogados en los niveles A y B.

1. Cualquier propietario de un edificio catalogado en los niveles A, de Protección Integral, y B, de Protección Parcial, deberá disponer en el plazo de tres (3) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de un certificado de seguridad, emitido por el técnico competente o las eventuales entidades colaboradoras, en el que se acredite el estado de conservación y de seguridad de los elementos exteriores de los edificios que den a la vía pública o puedan afectar a terceros.
2. Para el resto de las condiciones sobre seguridad de los edificios catalogados se está a lo dispuesto en los apartados 2 al 9 del artículo 9.2.6 anterior.

Artículo 9.3.6. Modificaciones del Catálogo. Subsanación de las intervenciones admitidas en las fichas e información sobre intervención en edificios catalogados

Se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en los artículos 9.2.7 y 9.2.8 anterior.

Artículo 9.3.7. De los inmuebles con Nivel A, de Protección Integral, del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico.

1. Identificación.

Integran este Nivel A, de Protección Integral, los siguientes inmuebles:

- ENA-01. Torre Bermeja • ENA-02. Torre del Puercos
2. El alcance de la protección, cautelas, intervenciones ordinarias admitidas, autorización de la administración competente, deber de restauración, usos y protección de la imagen y el paisaje: se aplicará el mismo régimen de protección que el establecido en el artículo 9.2.9 para el Nivel I del Catálogo del Conjunto Histórico.

Artículo 9.3.8. De los inmuebles con Nivel B, de Protección Parcial, del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico.

1. Identificación.

Integran este Nivel B de protección los siguientes inmuebles:

- ENB-01. Bodega Collantes. Concepción s/n
 - ENB-02. Iglesia de San Sebastián. Pza. San Sebastián S/N
 - ENB-03. Nave de Bodega. Sor Ángela de la Cruz 16
 - ENB-04. Nave de Bodega. Hoyo Membrillo 1
 - ENB-05. Vivienda. San Antonio 11
 - ENB-06. Bodegas. Sor Ángela de la Cruz 24
 - ENB-07. Ermita de Santa Ana.
 - ENB-08. Casa de los Marqueses de Bertemati y Colonia Agrícola de Campano. Finca Campano
 - ENB-09. Colegio Salesiano. Finca Campano
 - ENB-10. Casa de la Guardia. Carretera del Marquesado
 - ENB-11. Casa de la Isleta. Coto de la Isleta
 - ENB-12. Molino de Marea de Bartivás. Avenida del Mueble s/n
 - ENB-13. Molino de Marea de Santa Cruz o Miñori. San Cristóbal
 - ENB-14. Portada de Rosalejos. Cortijo Rosalejos
 - ENB-15. Antiguo Cuartel de la Guardia Civil. Loma del Puercos.
 - ENB-16. Ermita de la Soledad.
 - ENB-17. Vivienda. Coto de San José. Ctra. De la Barrosa s/n.
 - ENB-18. Cortijo Dehesa del Inglés.
2. Alcance de la protección.
- Para cada inmueble catalogado con este Nivel B, de Protección Parcial, el concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general se protege la concepción global del

edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como fachadas y elementos característicos de las mismas, la composición interior a nivel espacial y estructural, los patios y elementos singulares de los mismos, la volumetría del conjunto, el tipo de cubierta y los complementos originales de la edificación. Además, en los inmuebles incluidos en este Nivel B, de Protección Parcial, donde se especifique su interés etnológico en la ficha correspondiente, la protección se extiende a aquellas instalaciones, equipamientos y objetos que constituyan la manifestación o el producto de las actividades protegidas.

3. Cautelas en intervenciones en parcelas colindantes.

Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los inmuebles protegidos con este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos, debiéndose procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

4. Intervenciones admisibles:

- a. De los tipos de obras establecidos en el artículo 7.1.2 de estas Normas se permiten, en general, las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma menor, y las de reforma parcial siempre que vayan dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. Se admiten las obras de reforma general si así se establece en la ficha individualizada del Catálogo, en consideración a las características propias del bien.
- b. Se prohíbe la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Si se habilita en la ficha correspondiente, se respetan las condiciones de la Zona de Ordenanza a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, se admiten las obras de nueva edificación por ampliación, que se realizarán conforme se especifique en su ficha.

5. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren.

6. Protección de la imagen y el paisaje.

Se aplicarán las disposiciones del artículo 8.3.11 apartado 2 de estas Normas relativas a condiciones de instalaciones en edificios catalogados, teniendo presente las especialidades del nivel de catalogación.

Artículo 9.3.9. De los inmuebles con Nivel C del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico.

1. Identificación.

Integran este Nivel C, de Protección Ambiental, los siguientes: Inmuebles:

- ENC-01. Bodega, oficinas y viviendas. Ancha 44, 46, 48
- ENC-02. Huerta Jardal. El Jardal
- ENC-03. Cortijo de la Naveta. La Asomada
- ENC-04. Cortijo del Recurso. La Esparragosa
- ENC-05. Molino y Jardín. Pedro Vélez 13
- ENC-06. Vivienda. Pza. San Sebastián 1
- ENC-07. Edificio de almacenamiento. San Agustín 3
- ECN-10. Casa Asencio Pascual

- ECN-11.Centro de Especialidades
- ECN-12.Colegio Serafina Andrade
- ECN-13.Residencia Pinaguay

Conjuntos. Entendidos como las agrupaciones de construcciones que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un interés histórico o arquitectónico, consolidando un modo representativo de construir.

- ENC-08. Poblado de Sancti-Petri. Istmo de Sancti Petri.
- ENC-09. Urbanización Augusta-Golf. Novo Sancti Petri.

2. Alcance de la protección.

2.1. En los Inmuebles, el concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general, se protegen los elementos de interés arquitectónico, y/o aquellos elementos relacionados con el interés ambiental asociado al inmueble. En todo caso, para los inmuebles construidos queda protegida como mínimo: la fachada, asociando la primera crujía del edificio, tal como se establece en el artículo 7.1.2; y los elementos tipológicos, compositivos u ornamentales considerados de interés en la ficha de catalogación específica.

2.2. En los Conjuntos se protege la morfología de los mismos, la propia tipología de los inmuebles que lo componen y su relación con el espacio urbano. Dada la singularidad de las construcciones que constituyen el Conjunto ENC-08. Poblado de Sancti-Petri. Istmo de Sancti-Petri, el concreto alcance de la protección y las intervenciones admisibles se determinará mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2.3. En las edificaciones incluidas en este Nivel C, de Protección Ambiental, donde se especifique su interés etnológico en la ficha correspondiente, la protección se extiende a aquellas instalaciones, equipamientos y objetos que constituyan la manifestación o el producto de las actividades protegidas.

3. Intervenciones admisibles.

3.1. En los Inmuebles, de los tipos de obras establecidos en el artículo 7.1.2 de estas Normas se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma, menor, parcial y general, y las de rehabilitación. Se permite la demolición a partir de la primera crujía, y siempre que no se vean afectados aquellos otros elementos que proporcionan valor al edificio, tales como patios y elementos singulares de los mismos. Si se habilita en la ficha correspondiente, se respetan las condiciones de la Zona de Ordenanza a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, se admiten las obras de ampliación siempre que no supongan la sustitución total del inmueble (obras de nueva planta), y que, en todo caso, deberán ser respetuosas con el entorno y los caracteres originarios de la edificación. Las ampliaciones verticales, si estuviesen permitidas por las condiciones de altura de la Zona de Ordenanza, se realizarán conforme se especifique en su ficha correspondiente del Catálogo Exterior.

3.2. Para el Conjunto ENC-08. Poblado de Sancti-Petri. Istmo de Sancti-Petri, las intervenciones admisibles se determinarán en el Plan Especial al que se refiere el apartado 2.2 anterior.

3.3. Para el Conjunto ENC-09. Urbanización Augusta-Golf se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma, menor, parcial y general, y las de rehabilitación. Se pueden admitir las obras de demolición parcial dentro del conjunto, así como de entre las obras de nueva edificación, todas salvo las de nueva planta para la totalidad del conjunto. Para intervenciones sobre la totalidad del conjunto será preceptiva la redacción de un Plan Especial.

4. Protección de la imagen y el paisaje.

Se aplicarán las disposiciones del artículo 8.3.11 apartado 2 de estas Normas relativas a condiciones de instalaciones en edificios catalogados, teniendo presente las especialidades del nivel de catalogación.

CAPÍTULO IV. EL CATÁLOGO GENERAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 9.4.1. El Patrimonio Arqueológico de Chiclana de la Frontera.

1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.
2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico:
 - a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.
 - b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.
3. En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de Chiclana de la Frontera se integra por aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica Municipal así como en aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.
4. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
5. Tienen carácter de ordenación estructural el contenido del artículo 9.4.3 relativo al Nivel de Protección Arqueológica, los restantes del presente Capítulo tienen el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y de la de ordenación del territorio.

Artículo 9.4.2. Niveles de Protección Arqueológica.

1. En el Catálogo General de Protección Arqueológica se establecen tres (3) niveles de protección:
 - a. El Nivel de Protección Arqueológica Integral (PAI)
 - b. El Nivel de Protección Arqueológica Preferente (PAP)
 - c. El Nivel de Protección Arqueológica Genérica (PAG)
2. Cualquier alteración de la Carta Arqueológica del Municipio habilitará a la formulación de una Modificación Puntual del contenido del presente Capítulo a los efectos de adecuar la normativa del mismo a las prescripciones de aquélla.

Artículo 9.4.3. El Nivel Protección Arqueológica Integral (PAI).

1. El Nivel de Protección Arqueológica integral (PAI) es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural.
2. En el Nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración son merecedores del máximo nivel de protección, por contar con riesgos altos en atención a sus valores.
3. Los yacimientos de Protección Arqueológica Integral se identifican en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo con la leyenda PAI. Son los siguientes:
 - PAI-01. Torre Bermeja
 - PAI-02. Torre del Puerco
 - PAI-03. Cerro del Castillo
 - PAI-04. Castillo y Murallas de Chiclana
4. Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de aprobación de este Catálogo.
5. En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Arqueológica Integral no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.
6. En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:
 - a. Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - b. Mantenimiento y conservación.
 - c. Las actuaciones recomendadas en la ficha correspondiente.
7. En el caso de que se produzcan situaciones de cualquier tipo, ya sea movimientos de tierras u otro tipo de ejecución de obras que pueden producir afecciones, sobre áreas declaradas como BIC Zonas Arqueológicas o yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico o carácter genérico, el Ayuntamiento deberá dar traslado a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de la Junta de Andalucía sobre estos proyectos, quien deberá emitir un informe sobre los mismos. Dicho informe podrá ser favorable o introducir las modificaciones que se consideren necesarias para garantizar la no afección al bien. En caso de que se determine como necesario se podrá emitir informe desfavorable, impidiendo la ejecución de dichos proyectos.
8. En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permitirán las obras de conservación y consolidación de las mismas. Una vez alcancen las edificaciones existentes la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico tras la oportuna intervención arqueológica, y a raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos si así resultara oportuno tras el mencionado dictamen.
9. En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de Bien de Interés Cultural, las obras permitidas sobre la edificación se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

10. En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en Suelo Urbanizable o en Suelo Urbano No Consolidado los usos de la zona concreta en que se localicen serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.
11. En el caso de que los yacimientos con nivel de protección integral se encuentren en Suelo No Urbanizable, se atribuye un régimen similar a la categoría de Especial Protección de conformidad con las previsiones del Título XIII, y están prohibidas:
 - a. Los movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - b. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico y con el uso ordinario agrícola.
 - c. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - d. Explanaciones y aterrazamientos.
 - e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos.
 - f. Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - g. Las construcciones y edificaciones de dotación públicas singulares.
 - h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - i. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.
12. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de ciento cincuenta (150) metros.

Artículo 9.4.4. Nivel Protección Arqueológica Preferente (PAP).

1. El Nivel de Protección Arqueológica Preferente (PAP) se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.
2. Engloba a los yacimientos arqueológicos inventariados en la cartografía de la arqueológica de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico que no se encuentran catalogados con Protección Integral. Son los siguientes:
3. Los yacimientos de Protección Arqueológica Preferente se identifican en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo con la leyenda PAP. Son los siguientes:
 - PAP-01. El Fontanar I.
 - PAP-02. Loma del Puerco II y IV.
 - PAP-03. Las Mesas (SIPHA)
 - PAP-04. Los Arquillos.
4. Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya

- conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
5. En este nivel de protección se admiten con carácter ordinario las actuaciones arqueológicas señaladas para los yacimientos de Protección Integral en el artículo anterior.
 6. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en parcelas del suelo urbano incluidas en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la intervención arqueológica, consistente en una Prospección Arqueológica. La Prospección es una exploración superficial y sistemática del terreno realizada con metodología científica dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.
 7. La ejecución de esta Prospección Arqueológica se realizará con el correspondiente visado de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.
 8. Los resultados de esta prospección serán remitidos a la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico, quien podrá, a su vista, adoptar alguna de las siguientes decisiones:
 - a. Emitir certificado de liberación de cautelas arqueológicas, en el caso de que la actividad de prospección arqueológica tenga un resultado negativo,, pudiendo el Ayuntamiento proceder a la concesión de la licencia sin más limitaciones desde el punto de vista de la cautela arqueológica.
 - b. Autorizar (desde el punto de vista arqueológico) las obras pretendidas así como el inicio de las obras (tras la correspondiente licencia municipal), si bien condicionando su ejecución al establecimiento de otras medidas complementarias de cautelas arqueológicas (encaminadas a su control y seguimiento), consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras durante la ejecución de las obras.
 - c. Suplementar las medidas cautelares (previas al inicio de las obras), si se estima riesgo cierto de afecciones sobre vestigios determinando una intervención arqueológica consistente bien en la ejecución de Sondeos estratigráficos o una excavación arqueológica extensiva.
 9. El coste de la intervención arqueológica suplementaria será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.
 10. Los resultados de la intervención arqueológica adicional consistente en el sondeo o, en su caso, excavación extensiva se concretarán en un informe arqueológico del terreno (mediante memoria preliminar o memoria científica final) que deberá ser remitido a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
 11. En el caso de que estas actividades arqueológicas preventivas suplementarias tengan un resultado negativo, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá el certificado final de liberación de cautelas arqueológica.
 12. No obstante, a la vista de los resultados de la concreta intervención suplementaria ejecutada, la citada Consejería, decidirá -en función de los hallazgos arqueológicos localizados su anotación, acotación de su ámbito, o en su caso modificación del proyecto técnico con la integración o conservación de los restos arqueológicos, o expropiación si la naturaleza de los vestigios descubiertos lo requiriese.
 13. En parcelas del Suelo Urbano Consolidado o en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General que se encuentren incluidas en las zonas delimitadas como de Protección Arqueológica Preferente, su uso y aprovechamiento urbanístico será el que sea posibilitado por el planeamiento en función de su calificación urbanística pormenorizada y sin perjuicio de las limitaciones establecidas resultantes de los trámites anteriores, y garantizando en todo caso, los valores ciertos merecedores de protección arqueológica revelados de la intervención concreta impuesta conforme a las reglas siguientes:

- a. En el caso de Suelo Urbano Consolidado cuando la parcela tuviese asignada una calificación de usos privativos, y la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la vista de la concreta intervención arqueológica suplementaria, que en su caso fuese necesario ejecutar, determinase la conservación al aire libre de los vestigios existentes revelados, se mantendrá aquella calificación urbanística si puede materializarse la edificabilidad sobre rasante atribuida por el planeamiento en el resto de la parcela no afectada por los vestigios.
- En otro caso de impedirse la materialización de la edificabilidad otorgada sobre rasante (y siendo imposible proceder a una redistribución de aprovechamientos con garantías de solidaridad de beneficios y cargas por tratarse de suelo urbano consolidado), se procederá a la incoación de un expediente de innovación del Plan General para calificar (total o parcialmente) la parcela con el destino de uso de espacios libres y prever la correspondiente indemnización de la edificabilidad inicialmente atribuida de imposible materialización.
- b. Si el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado tiene establecida la ordenación pormenorizada directamente por este Plan General, la intervención arqueológica requerida deberá realizarse previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización y si el resultado de dicha intervención pone de relieve la existencia de vestigios de valor que merecen ser conservados in situ se procederá a la alteración de la ordenación pormenorizada si ello resulta necesario mediante la formulación de un Plan Especial, y se redistribuirá esta carga en el seno del proceso reparcelatorio.
14. En los ámbitos de los sectores de Suelo Urbanizable así como en los sectores y áreas del Suelo Urbano No Consolidado remitidas a planeamiento de desarrollo en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación del Plan Parcial o Plan Especial una intervención arqueológica mediante una prospección del ámbito.
- El Informe de resultados de la prospección será remitido a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que en base al mismo podrá determinar la ejecución de otras intervenciones arqueológicas complementarias (en caso de ser necesario ampliar la investigación) o, en su defecto, emitirá certificado de finalización de trabajos arqueológicos y de liberación de cautelas arqueológica.
- Finalizadas las intervenciones complementarias que fueran necesaria ejecutar, sus resultados serán elevados a la Consejería competente en materia de cultura, quien a su vista resolverá sobre los condicionantes arqueológicos existentes para la actuación urbanística, y que serán tenidos presentes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector a fin de salvaguardar los valores arqueológicos que de forma efectiva, en su caso, se pongan de relieve.
15. En las parcelas de Suelo No Urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Preferente se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en los apartados 6, 7 y 8 anteriores.

Artículo 9.4.5. Nivel Protección Arqueológica Genérica (PAG).

1. Este grado de protección se asigna a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés.
2. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, las áreas identificadas en los Planos de Ordenación y en el Catálogo con la leyenda PAG. Son los siguientes:
 - PAG-01. Centro Histórico.
 - PAG-02. Pecio del Cobre (Identificado en el SIPHA también el municipio de San Fernando) • PAG-03. Lavaculos, (subacuático).

- PAG-04. Coto de la Isleta.
- PAG-05. Cortijo del Guijarro.
- PAG-06. Novo Sancti Petri.
- PAG-07. Pago de los Villares.
- PAG-08. El Fontanar
- PAG-09. Loma del Puerco I.
- PAG-10. Laguna de la Paja.
- PAG-11. El Carrascal.
- PAG-12. Picapollo.
- PAG-13. El Corbacho Chico.
- PAG-14. El Fontanar
- PAG-15. Huerta Alta.
- PAG-16. Huerta del Rosario.
- PAG-17. Colinas de Santa Ana.
- PAG-18. La Barrosa.
- PAG-19. Desembocadura del caño de Sancti Petri.
- PAG-20. Cañones del arrecife de Sancti Petri (Identificado en el SIPHA también el municipio de San Fernando).
- PAG-21. Arroyo Galindo.
- PAG-22. Arroyo de la Cueva.
- PAG-23. Casa de la Esparragosilla.
- PAG-24. Lagunetas I.
- PAG-25. Cerro del Moro.
- PAG-26. Cortijo de Majada Alta.
- PAG-27. Loma del Lentiscar I.
- PAG-28. Loma del Lentiscar II.
- PAG-29. La Nava.
- PAG-30. Cerro de la Naveta.
- PAG-31. Camino de los Marchantes II.
- PAG-32. Casa del Pinto I.
- PAG-33. Casa del Pinto II.
- PAG-34. Loma del Lentiscar III.
- PAG-35. La Esparragosa
- PAG-36. Las Mesas(BBDD DPCA)
- PAG-37. Caño de Sancti-Petri
- PAG-38. Loma del Puerco III

3. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica Genérica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, así como a las siguientes normas particulares sobre protección arqueológica preventiva:
 - 3.1. En las áreas de Protección Arqueológica Genérica, la solicitud de licencias, en caso de que las mismas conlleven obras que contengan remociones de tierra (ya sean de edificación o de infraestructuras y redes de servicios, deberán presentar en el Ayuntamiento, conjuntamente con el resto de documentación requerida en función del tipo de obras, un Informe Arqueológico Previo.

Este informe redactado por técnico competente consistirá en el estudio bibliográfico de historiadores y consultas de informes de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico redactado por arqueólogos que realizaron excavaciones en solares cercanos. Los resultados de este trabajo se concretarán en un Informe Arqueológico de los terrenos, que será aportado por el promotor de la obra como parte de la documentación de la solicitud de licencia e incluirá los resultados y una propuesta de intervención posterior, si procediese.

El informe será remitido a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que en base al mismo determinará las intervenciones arqueológicas complementarias -en caso de ser necesario ampliar la investigación- o, en su defecto, emitirá certificado de finalización de trabajos arqueológicos y de liberación de cautelas arqueológica.
 - 3.2. En el caso de que el órgano competente de la Consejería citada estimara necesario ampliar la investigación, en los terrenos pertenecientes a este Nivel de Protección Arqueológica Genérica, se determinará de forma preferente que dicha intervención complementaria consistirá en una Prospección Arqueológica.

La Prospección Arqueológica, se regulará por las mismas normas que las establecidas en los apartados 6,7 y 8 del artículo anterior, y a la vista de los resultados de ésta la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá adoptar cualquiera de los diversos pronunciamientos a los que se refieren los mencionados apartados.
4. En materia de usos y aprovechamientos, en las parcelas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable del Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticos criterios que los establecidos en los apartado 13 y 14 del artículo anterior en función de la categoría de suelo atribuida y de si este Plan General establece la ordenación pormenorizada directamente o la remite a planeamiento de desarrollo.
5. En las parcelas de Suelo No Urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en el apartado 3 anterior.

Artículo 9.4.6. Protección de las Zonas de Servidumbre Arqueológica (ZSA).

1. Por el presente Plan se delimita una única Zona de Servidumbre Arqueológica (ZSA), que abarca, las aguas continentales e interiores, mar territorial y plataforma continental ribereña grafiada en el Plano de Catálogo C-3. Yacimientos Arqueológicos. Tiene como finalidad evitar la aparición de hallazgos casuales que retrasen otras intervenciones, así como establecer a priori medidas de protección y salvaguarda del patrimonio arqueológico.
2. Cualquier actuación que afecte a la citada Zona de Servidumbre Arqueológica se someterá a informe preceptivo y vinculante de la Consejería Competente en materia de Cultura , conforme a lo establecido en el artículo 29.4 de la LPHA o norma que lo sustituya
3. Así mismo, en la citada Zona de Servidumbre Arqueológica, la realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince (15) días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince (15) días para ordenar, en su caso, la

realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 49.1 de LPHA o norma que lo sustituya. La Consejería queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en la Zona de Servidumbre Arqueológica, de acuerdo con el artículo 49.2 LPHA o norma que lo sustituya

4. El uso en los terrenos incluidos las Zonas de Servidumbre Arqueológica será el que sea posibilitado por el Plan General según su calificación urbanística, garantizando, en todo caso, la protección de los valores merecedores de protección arqueológica.

Artículo 9.4.7. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes.

1. Los inmuebles pertenecientes a los niveles 1 y 2 del Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico y los del Nivel A, de Protección Integral, del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico están sometidos a un régimen cautelar en defensa del patrimonio arqueológico.
2. Para todos estos inmuebles, cualquier petición de licencia para realización de obras sobre ellos, habrá de incluir el correspondiente proyecto de obras y un informe arqueológico, en documento separado o no, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre él, para una correcta actuación sobre el mismo o para una mejor documentación de éste. El coste de éstas será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.
3. En el caso de inmuebles catalogados con Nivel 1 del Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico y los del Nivel A, de Protección Integral, del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico, la intervención será la establecida en las Instrucciones Particulares aprobadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para cada uno de los Bienes de Interés Cultural o, en su defecto, el de análisis arqueológico de estructuras emergentes, conforme al artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o norma que lo sustituya.
4. El tipo de excavación arqueológica a aplicar en el caso de inmuebles catalogados con Nivel 2 del Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico será el análisis arqueológico de estructuras emergentes, conforme al artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o norma que lo sustituya.

Artículo. 9.4.8. Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico

1. Con carácter general en los terrenos relacionados con el Patrimonio Arqueológico se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
 - b. Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - c. Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - d. Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto la legislación de protección del patrimonio histórico y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

3. En el caso de que se comience cualquier tipo de obras sobre áreas donde exista yacimiento arqueológico, sin tener pertinente autorización por parte de la Dirección General de Bienes Culturales o en el caso de que se haya producido hallazgo casual de restos arqueológicos por motivos de obras, sin ser mencionado antes de veinticuatro (24) horas, el Ayuntamiento notificará a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de patrimonio esta situación y procederá a la suspensión de la licencia de obras, si fuera necesario, para la protección del patrimonio arqueológico. Desde dicha Delegación Provincial se establecerán las medidas cautelares de protección que se consideren convenientes, tales como control de arqueológico de movimientos de tierra o intervención arqueológica con sondeos o excavación arqueológica extensiva, dependiendo de la tipología y potencialidad de los vestigios afectados o hallados de modo casual.

En el caso que procediera a la suspensión de licencias, para reanudación de las obras, será preciso, previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito y, en su caso, la modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los restos

4. Hallazgos casuales.

- 4.1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía o disposiciones legales que los sustituyan.
- 4.2. En cualquier caso serán de aplicación la regulación del artículo 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o demoliciones de tierra.
- 4.3. A tal fin, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, los cuales una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.
- 4.4. En caso de que resulte necesario, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un (1) mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.
- 4.5. La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.
- 4.6. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

- 4.7. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.
- 4.8. En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las áreas de Protección Arqueológica cualquiera que sea su nivel de protección.

CAPÍTULO V. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

Artículo 9.5.1. Definiciones.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico aquellos usos y actividades que son, o han sido, expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales y espirituales y que, además, han dejado restos físicos identificables, ya sean bienes inmuebles o muebles; y que en el caso del ámbito territorial del presente Plan General son las actividades relacionadas con:
 - a. La crianza y envejecimiento de vinos.
 - b. La almadraba de Chiclana de la Frontera.
 - c. Las actividades agropecuarias.
 - d. Las salinas y esteros de Chiclana.
2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnológico aquellas instalaciones o equipamientos cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad de Chiclana de la Frontera.
3. Se entiende por bienes muebles de carácter etnológico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente en el municipio de Chiclana de la Frontera.

Artículo 9.5.2. Condiciones de la protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico.

1. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico en el ámbito del presente Plan General de Ordenación Urbanística se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento.
2. En todo caso, los bienes de carácter etnológico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

Artículo 9.5.3. Bienes inmuebles protegidos por su carácter etnológico.

Se identifican en el Catálogo de Bienes Protegidos los bienes inmuebles siguientes, protegidos por su carácter etnológico, además de arquitectónico y/o arqueológico:

1. La crianza y envejecimiento de vinos.
 - CHN2-07. Bodega San Francisco. C/ Jesús Nazareno 18
 - CHN3-28. Vivienda y bodega. C/ Travesía Arguelles 7
 - CHN3-51. Bodegas Vélez. C/ San Antonio/Lainez S/N
 - CHN3-53. Bodega. C/ Mendaro 12

- CHN4-10 Casa y bodega. C/ Hormaza 17B
 - CHN3-54. Bodega del siglo XIX. C/ N.Sra. De los Santos 5
 - CHN4-36. Bodega del siglo XIX. C/ Castillo 5
 - CHN4-38. Bodega y vivienda. Virgen del Carmen 15
 - ENB-01. Bodega Collantes. Concepción s/n
 - ENB-03. Nave de Bodega. Sor Ángela de la Cruz 16
 - ENB-04. Nave de Bodega. Hoyo Membrillo 1
 - ENC-01. Bodega, oficinas y viviendas. Ancha 44, 46, 48
2. La almadraba de Chiclana de la Frontera.
- ENC-08. Poblado de Sancti Petri. Istmo de Sancti Petri.
 - PAG-19. Desembocadura del caño de Sancti Petri.
 - PAG-20. Cañones del arrecife de Sancti Petri (Identificado en el SIPHA también el municipio de San Fernando).
3. Las actividades agropecuarias
- ENB-08. Casa de los Marqueses de Bertemati y Colonia Agrícola de Campano. Finca Campano
 - ENB-14. Portada de Rosalejos. Cortijo Rosalejos
 - ENB-18. Cortijo Dehesa del Inglés.
 - ENC-03. Cortijo de la Naveta. La Asomada
 - ENC-04. Cortijo del Recurso. La Esparragosa.
 - PAG-05. Cortijo del Guijarro.
 - PAG-26. Cortijo de Majada Alta.
4. Las salinas y esteros de Chiclana.
- ENB-11. Casa de la Isleta. Coto de la Isleta
 - ENB-12. Molino de Marea de Bartivás. Avenida del Mueble s/n
 - ENB-13. Molino de Marea de Santa Cruz o Miñori. San Cristóbal
 - PAG-04. Coto de la Isleta.

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO /X CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del Suelo Urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
 - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.
 - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.

- c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico.
 - d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado.
 - f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales señalando si son usos existentes o previstos.
 - g. La delimitación de los espacios libres de carácter local o de proximidad.
 - h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
 - i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
 - j. El trazado y características de la red viaria pública, con su jerarquización; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
 - k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
 - l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas y sectores no ordenados.
 - n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
 - o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las áreas y sectores.
 - p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- 2.1. Áreas Homogéneas de Edificación en Suelo Urbano Consolidado, para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del Suelo Urbano Consolidado.
 - 2.2. Calificación urbanística pormenorizada, en el Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado de ordenación completa. La calificación se integra por:
 - a. El uso urbanístico pormenorizado
 - b. Zona de Ordenanza de aplicación.
 - 2.3. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.
3. Los preceptos del presente Título X tienen la consideración de ordenación estructural en la regulación contenida en los mismos que de conformidad con las previsiones del artículo 10.1 de la LOUA deban contar con dicho carácter, el resto se entienden que cuentan con el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 10.1.2. La delimitación de terrenos con clasificación de Suelo Urbano.

1. El presente Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.3 de estas Normas delimita los terrenos como Suelo Urbano en los que concurra alguna de las circunstancias expresadas en el apartado 1 del citado precepto.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: 0.02 "Clasificación del Suelo" y en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 10.1.3. División en Zonas de Ordenanzas e identificación de las Áreas Homogéneas de Edificación.

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas, así como, de la edificación, aplicables a cada parcela en función de su calificación urbanística pormenorizada.
2. Las Zonas de Ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada Subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada Subzona.
3. Complementariamente, el presente Plan General establece en el Plano de Ordenación Estructural 0.05 "Áreas Homogéneas de ciudad" los ámbitos de las Áreas Homogéneas de Edificación en Suelo Urbano Consolidado para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad global y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del Suelo Urbano Consolidado aun cuando alguna parcela del ámbito cuente con un uso pormenorizado diferenciado al resto. Las determinaciones sobre densidad, uso global y edificabilidad global de los ámbitos del Suelo Urbano No consolidado se expresan en sus fichas respectivas del Anexo así como en los planos de ordenación.

Artículo 10.1.4 La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 14.1.9.

CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**Artículo 10.2.1. La delimitación de la categoría de Suelo Urbano Consolidado.**

1. El presente Plan General en aquellos terrenos en los que concurren las características establecidas en el artículo 2.3.4 de estas Normas procede al reconocimiento de su pertenencia a la categoría de Suelo Urbano Consolidado. A tal fin delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: 0.04 "Suelo Urbano y Urbanizable. Categorías" y en los Planos de Ordenación Completa.
2. En el Suelo Urbano Consolidado, el Plan General identifica:
 - a. Las parcelas edificables con usos privados.
 - b. Las parcelas ya existentes destinadas efectivamente a usos públicos.

- c. Las parcelas destinadas a usos públicos que deben ser objeto de adquisición, identificadas como Actuaciones Aisladas del suelo urbano consolidado, descritas en el artículo 10.2.5 apartado 1.a) siguiente.
- d. Las actuaciones de mejora urbana, descritas en el artículo 10.2.5 apartado 1.b) siguiente.

Artículo 10.2.2. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del Suelo Urbano Consolidado de parcela calificada con usos privativos cuanta con los siguientes derechos:
 - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.
2. (SUSPENDIDO)

Artículo 10.2.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. (SUSPENDIDO)
2. (SUSPENDIDO)
3. (SUSPENDIDO)
4. El Plan establece plazos de edificación en el Suelo Urbano Consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
5. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares.

De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán en suelo urbano consolidado los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, y el de inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia.

Artículo 10.2.4. Condiciones de edificación y utilización de las parcelas del Suelo Urbano Consolidado.

1. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas calificadas con usos privados del Suelo Urbano Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre Zonas de Ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual forma se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.
2. Se autorizará la edificación en parcelas existentes en Suelo Urbano Consolidado a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumpliendo las dimensiones mínimas de superficie establecidas en cada zona de ordenanzas en las que se localicen sí puedan cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.

- 3 En el caso de que las parcelas del Suelo Urbano Consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 10.2.5. Actuaciones públicas en el Suelo Urbano Consolidado.

1. El Plan General establece las siguientes actuaciones públicas en Suelo Urbano Consolidado:
 - a. Actuaciones Aisladas, son aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Se identifican con la denominación (AA) o bien con la leyenda de suelo dotacional "propuesto" en los planos de ordenación pormenorizada completa. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico. A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del Suelo Urbano Consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social. El objetivo pretendido para cada una de ellas se describe en el apartado 4.3.2 de la Memoria de Ordenación, y son las siguientes:
 - 3-AA-01. GUACAMAYO.
 - 3-AA-02. FICUS.
 - 3-AA-03. CALLE DEL MADROÑO.
 - 4-AA-04. LA LAPA.
 - 2-AA-05. HUERTA MATA.
 - 2-AA-06. RÍO IRO.
 - 4-AA-07 PROLONGACIÓN CALLE CORVINA.
 - 3-AA-08 LOS GALLOS.
 - 4-AA-09 CALLE GAMBA-CALLE CORVINA.
 - 4-AA-10 AMPLIACIÓN CALLE EL PEZMARTILLO.
 - 4-AA-11 PROLONGACIÓN CALLE CORVINA.
 - b. Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) son las actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos en zonas urbanas de la ciudad consolidada, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Se identifican con la denominación (AMU). En las áreas que se identifican como actuación de mejora urbana (AMU) será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios. El objetivo pretendido para cada una de ellas se describe en el apartado 4.3.2 de la Memoria de Ordenación, y son, incluidas las que se señalan en el artículo 5.1.8 apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, las siguientes:
 - AMU-01. BARRIADA DE LA FLORIDA.
 - AMU-02. BARRIADA NUESTRO PADRE JESÚS.

- AMU-03. BARRIADA LAS FRUTAS.
 - AMU-04. URBANIZACIÓN LAS SALINAS.
 - AMU-05. URBANIZACIÓN LOS ESTEROS.
 - AMU-06. LAS ARENAS.
 - AMU-07. CERROMOLINO.
 - AMU-08. COTO DE LA CAMPA 2.
 - AMU-09. LA CAPILLA.
 - AMU-10. AVENIDA DEL MUEBLE.
2. A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Aisladas del Suelo Urbano Consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social y tienen la consideración de terrenos en situación básica de suelo urbanizado a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 10.3.1. Los ámbitos pertenecientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3.5 de estas Normas Urbanísticas, el presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC), para actuaciones de nueva urbanización de ejecución sistemática y ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo, que se ubican en áreas urbanas situadas fuera de los ámbitos de las zonas suburbanizadas. Se identifican y regulan en el artículo 10.3.6 siguiente.
2. Áreas de reforma interior (ARI), distinguiendo
 - 2.1. Áreas de reforma interior de renovación urbana, delimitadas por este Plan General (ARI-RU). Se identifican y regulan en el artículo 10.3.7 siguiente
 - 2.2. Áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística, que se identifican con la denominación (ARITU). Se identifican en el artículo 10.3.10.
3. Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (AIA). Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (AIA) persiguen fines de renovación parcial y progresiva en un área homogénea de edificación, que por presentar signos de obsolescencia o/y presentarse nuevas oportunidades de revitalización, el presente Plan General les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales. Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamientos quedan excluidos de unidades de ejecución, si bien incorporados en Áreas de Reparto para asegurar la adquisición de los suelos dotacionales, identificados dentro del ámbito, que requieren dicho incremento. Su gestión se realizará mediante actuación asistemática, a través de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2.4.5 y 10.3.14. Son los siguientes:
 - 2-AIA-01. LAS ALBINAS
 - 4-AIA-02. LA RAYA
 - 4-AIA-03. LA FAMILIA

4. Actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado en zonas suburbanizadas:
 - 4.1. Sectores de suelo urbano no consolidado con fines de revitalización en zonas suburbanizadas, se identifican con la leyenda (SRVT-PP). Son actuaciones de nueva urbanización de ejecución sistemática en vacíos ubicados en las inmediaciones de las áreas de regularización contribuyendo al reequilibrio de éstas. Se identifican y regulan en el artículo 10.3.11 de estas Normas.
 - 4.2. Áreas de regularización e integración urbano-ambiental, se identifican con la denominación (ARG). Son ámbitos con alto grado de consolidación de la edificación de las zonas suburbanizadas en posición adecuada para su inserción en el nuevo modelo urbano-territorial propuesto por este Plan que son objeto de actuaciones asistemáticas de integración urbana y mejora ambiental con la finalidad de lograr su normalización. Se identifican y regulan en el artículo 10.3.12 de estas Normas.

Artículo 10.3.2. (PENDIENTE DE SUBSANACIÓN)**Artículo 10.3.3. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada diferida.**

1. Ámbitos de ordenación diferida son aquellos que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.
2. Los ámbitos de ordenación diferida del presente Plan General son los sectores del Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC), los sectores en esta misma categoría con fines de revitalización de zonas suburbanizadas (SRVT-PP), así como las áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI-RU-PE) que se especifican en la letra a) del apartado 1.1 del artículo 10.3.7 siguiente.
3. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del área o sector a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Especiales y Planes Parciales que deben formularse en los dos (2) años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.
4. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial o en su caso Plan Parcial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
5. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.3.4. (PENDIENTE DE SUBSANACIÓN)**Artículo 10.3.5. Plazos de edificación en el Suelo Urbano No Consolidado.**

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización, excepto en el caso de

parcela con destino urbanístico de uso de vivienda protegida, que se registrará por los plazos establecidos en el Título V de estas normas.

2. Los propietarios de las parcelas no edificadas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de dos (2) años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada y la obra urbanizadora haya convertido la parcela en solar.
3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

SECCIÓN II. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, DE NUEVA URBANIZACIÓN, DE RENOVACIÓN URBANA Y EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 10.3.6. Sectores del Suelo Urbano No Consolidado de nueva urbanización no insertos en áreas suburbanizadas.

1. El presente Plan General delimita los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC) de nueva urbanización:
 - 12-S-SUNC-TE-PP-01. LADERA DE SAN ANDRÉS
 - 12-S-SUNC-IN-PP-02. TEJAREJO
2. Naturaleza y finalidad.

La delimitación de estos sectores de Suelo Urbano No Consolidado se realiza en ámbitos que pese a insertarse en la malla urbana representa un vacío con dimensión suficiente para acometer una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, de ejecución sistemática y sometida a los condicionantes generales del artículo 17.1 de la LOUA.
3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa.
 - 3.1. La ordenación pormenorizada completa del sector de Suelo Urbano No Consolidado se realizará mediante Plan Parcial.
 - 3.2. El Plan Parcial de cada uno de los sectores delimitados se ajustará a las condiciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas establecidas en su ficha respectiva, así como a las determinaciones generales establecidas en el Capítulo II del Título III (artículos 3.2.6 a 3.2.9) y las del presente Título que le sean de aplicación.
4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a la actuación.
 - 4.1. La actividad de ejecución y los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones correspondientes al sector de Suelo Urbano No Consolidado se ajustará a las previsiones de los artículos 10.3.8 y 10.3.9 siguientes.
 - 4.2. El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra el sector de Suelo Urbano No Consolidado se establece en el artículo 10.3.4 anterior.

Artículo 10.3.7. Las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

1. Delimitación e identificación de las áreas de reforma interior.
 - 1.1. El presente Plan General delimita e identifica como Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana (ARIRU), los siguientes ámbitos, indicando si cuentan con ordenación pormenorizada completamente establecida o con ordenación diferida.

- a. Con ordenación pormenorizada diferida:
 - 2-ARI-RU-PE-01 EL PILAR
 - 2-ARI-RU-PE-02 LA HUERTA
 - 2-ARI-RU-PE-03 LA ROSA Y EL CANARIO
 - 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA I
 - 2-ARI-RU-PE-05 CAMPO DE FÚTBOL
 - 2-ARI-RU-PE-06 GARCÍA LORCA
 - 2-ARI-RU-PE-07 LOS FRAILES
 - 2-ARI-RU-PE-08 CARRETERA DE MEDINA II
 - 2-ARI-RU-PE-17 BODEGAS VÉLEZ
 - 4-ARI-RU-PE-18 LA BALLENA
- b. Con ordenación pormenorizada completa:
 - 2-ARI-RU-09 CUCARELA
 - 2-ARI-RU-10 SAN SEBASTIÁN
 - 2-ARI-RU-11 RIBERA DEL RIO 2
 - 3-ARI-RU-12 HUERTA LA RANA
 - 3-ARI-RU-13 CARBONERO
 - 3-ARI-RU-14 EL ÁGUILA
 - 3-ARI-RU-15 CALLEJÓN DE LA PEDRERA
 - 2-ARI-RU-16 FUENTE AMARGA

1.2. Asimismo, el presente Plan delimita las áreas de reforma interior que se encuentran en proceso de transformación urbanística, identificadas con la denominación (ARI-TU), que al suponer actuaciones en desarrollo se regulan específicamente por las previsiones del artículo 10.3.10 siguiente.

2. Naturaleza y finalidad de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU).

Las áreas de reforma interior son ámbitos del suelo urbano de la ciudad existente en los que se pretende realizar una actuación de transformación urbanística de renovación urbana integral de ejecución sistemática.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa en las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU).

3.1. En el caso de las áreas de reforma interior de renovación identificadas en la letra b) del apartado 1.1 anterior, el presente Plan General establece directamente su ordenación pormenorizada completa, sin precisar de Plan Especial, y sin perjuicio de tener que formularse un Estudio de Detalle para el establecimiento de las rasantes u otros objetivos, si así se requiere en su ficha específica.

3.2. Por el contrario las áreas de reforma interior de renovación identificadas en la letra a) del apartado 1.1 anterior, precisan necesariamente de la formulación de Plan Especial para el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa. El Plan Especial se ajustará a las condiciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas establecidas en su ficha respectiva, así como a las determinaciones generales establecidas en el Capítulo II del Título III para estos instrumentos de planificación derivada (artículos 3.2.6 a 3.2.8 y 3.2.10 y 3.2.11) y las del presente Título que le sean de aplicación.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU).
 - 4.1. La actividad de ejecución y los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones correspondientes a las áreas de reforma interior con fines de renovación se ajustará a las previsiones de los artículos 10.3.8 y 10.3.9 siguientes.
 - 4.2. El aprovechamiento medio del área de reparto en que se integran respectivamente las diversas áreas de reforma interior de renovación se establece en el artículo 10.3.4 anterior.

Artículo 10.3.8. El régimen de las actuaciones de los sectores de nueva urbanización y de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

1. Las actuaciones correspondientes a los sectores de nueva urbanización y áreas de reforma interior con fines de renovación urbana se realizarán a través de actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de unidades de ejecución.
2. Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado incluidos o adscritos a unidades de ejecución tienen la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Esta facultad se concreta en los siguientes derechos y potestades:
 - a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución). Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) o la legislación que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asume la financiación de los costes de urbanización se detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.
 - b. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, la facultad de decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, la facultad de competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e. La facultad de ceder los terrenos voluntariamente por su valor a aquél que ostente la condición de agente urbanizador o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

3. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de propietario de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la unidad de ejecución (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanística, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de parcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas no incluidos en unidades de ejecución o en ámbitos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f. Costear la urbanización interior del ámbito, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
Se incluye en este deber el de financiar el coste de ejecución de la conexión exterior del área o sector con las redes generales en los términos previstos en el apartado 7 del artículo 4.1.9 de estas Normas.
 - g. De igual forma deben participar proporcionalmente en la financiación de las obras de reforzamiento y ampliación de las redes generales existentes o previstas a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos. El cumplimiento de este deber se realizará de conformidad con las previsiones del artículo 4.1.9 de estas Normas en sus apartados 1 a 6, ambos inclusivos.
 - h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, con posterioridad a dicha recepción.
 - j. Los demás deberes similares a los establecidos en el apartado 2 del artículo 10.1.2 para el suelo urbano consolidado.
 - i. Asimismo, en su caso, se incluirán los costes de adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al área o sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, salvo que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 de estas Normas.

Artículo 10.3.9. Orden de prioridades en el desarrollo de los sectores de nueva urbanización y de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

1. El desarrollo de los sectores y áreas de reforma interior de renovación urbana se llevará a cabo por unidades de ejecución, y de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.
2. En los ámbitos en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Parcial o Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes de desarrollo se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de dieciocho (18) de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de doce (12) meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses. Por causas justificadas podrán prorrogarse estos plazos por un período máximo no superior a la mitad de los inicialmente establecidos.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el Suelo Urbano No Consolidado, a contar desde el transcurso del primer bienio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.

Artículo 10.3.10. Régimen de las actuaciones de las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística.

1. El presente Plan delimita las áreas de reforma interior que se encuentran en proceso de desarrollo y transformación urbanística, identificadas con la denominación (ARI-TU):
 - 2-ARI-TU-01 RIBERA DEL RIO 1
 - 2-ARI-TU-02 SANTA ANA
 - 2-ARI-TU-03 SAN JUAN BAUTISTA
 - 3-ARI-TU-04 PINAR DEL EDÉN
 - 3-ARI-TU-05 LA VIÑA
 - 3-ARI-TU-06 CONEJERAS
 - 3-ARI-TU-07 SOTO DEL ÁGUILA
 - 3-ARI-TU-08 LAS LAGUNAS
 - 3-ARI-TU-09 LOS VISOS
 - 3-ARI-TU-10 ALBATROS
 - 3-ARI-TU-11 CAMINO DEL MOLINO VIEJO
 - 3-ARI-TU-12 LAGUNA DE LA RANA
 - 3-ARI-TU-13 HIJUELA DE CARBONEROS
 - 4-ARI-TU-14 LAS QUINTAS
 - 12-ARI-TU-15 LA LONGUERA

2. Naturaleza y finalidad.

Las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU) son ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General que tienen por objeto actuaciones urbanísticas de renovación urbana que estaban previstas en instrumentos de desarrollo sobre la base del planeamiento general anterior, con distinto grado de ejecución, y que este Plan General, básicamente, asume. En todo caso, la ordenación aplicable será la establecida por este Plan General, quedando los instrumentos antecedentes derogados, conforme la Disposición Derogatoria Única de estas NN.UU.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa.

El presente Plan General establece de forma completa la ordenación pormenorizada completa de las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU), asumiendo e integrando adecuadamente en sus determinaciones las establecidas en su planeamiento de origen. En virtud de esta integración, las condiciones particulares de edificación por las que se rigen las parcelas edificables con usos privados de estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las Zonas de Ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de la aplicación de lo indicado en el párrafo siguiente en lo concerniente al índice de edificabilidad específico.

Si los ámbitos cuentan con Proyecto de Reparcelación aprobado, el índice de edificabilidad específico aplicable a cada parcela de uso lucrativo será el asignado para cada una de ellas en el citado Proyecto de Reparcelación, que será preferente al parámetro ordinario de edificabilidad resultante de la regulación del Título XI de las zonas de ordenanzas. Si algunas de las condiciones de edificación particulares establecidas en la regulación del Título XI para la zona o subzona de ordenanza asignada en los planos de ordenación completa, impidiere alcanzar el índice de edificabilidad asignado en el Proyecto de Reparcelación aprobado, se admitirá un ajuste de hasta el 20% en el parámetro máximo de ocupación establecido en el Título XI.

De no contar el ámbito con Proyecto de Reparcelación aprobado, se aplicarán en cada parcela edificable de forma íntegra el conjunto de condiciones de edificación resultantes de la regulación del Título XI de la zona (y subzona) atribuida en los planos de ordenación completa, sin excepciones salvo las propias admitidas en dicha regulación general.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a la actuación.

- 4.1. En estos ámbitos, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan General.
- 4.2. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
- 4.3. El aprovechamiento subjetivo de cada titular será el efectivamente adjudicado por el Proyecto de Reparcelación que en su caso estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.
- 4.4. En el caso de que no contasen con Proyecto de Reparcelación aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General en el artículo 10.3.8 y 10.3.9 para los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado delimitados por este Plan General. El Aprovechamiento Medio y el aprovechamiento objetivo será el resultado de aplicar la edificabilidad total establecida en la ficha correspondiente del Anexo de Normas Urbanísticas, los coeficientes que el presente Plan establece para los distintos usos pormenorizados.

SECCIÓN III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. DE LOS SECTORES DE REVITALIZACIÓN Y DE LAS ÁREAS REGULARIZACIÓN EN ZONAS SUBURBANIZADAS.**Artículo 10.3.11 Los sectores de revitalización en zonas suburbanizadas de ejecución sistemática.**

1. Delimitación e identificación de los sectores de revitalización.

El presente Plan General delimita como ámbitos de actuación en el Suelo Urbano No Consolidado de las zonas suburbanizadas los siguientes sectores de revitalización, que se identifican con la leyenda (SRVT-PP), todos ellos de uso global residencial.

8-SRVT-PP-01 EL MARQUESADO 1

8-SRVT-PP-02 EL MARQUESADO 2

8-SRVT-PP-03 EL MARQUESADO 3

8-SRVT-PP-04 MAJADILLAS

8-SRVT-PP-05 MENUQUITAS

8-SRVT-PP-06 HOZANEJOS

8-SRVT-PP-07 QUINTAS-SOTILLO

2. Naturaleza y finalidad de los sectores de revitalización.

Los sectores de revitalización son actuaciones sistemáticas delimitadas en vacíos urbanos relevantes localizados en las zonas suburbanizadas situados en las inmediaciones de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental, y que se formulan para contribuir al reequilibrio de éstas, con incorporación de usos diversos y dotaciones adecuadas al nivel de intensidad atribuido, creando centralidades de segundo orden. Su ordenación pormenorizada completa se difiere. La situación jurídica de los terrenos de los sectores de revitalización a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) es la de situación básica de suelo rural sometido a proceso de transformación urbanística.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa.

3.1. La ordenación pormenorizada completa de un sector de revitalización de Suelo Urbano No consolidado se realizará mediante Plan Parcial.

3.2. El Plan Parcial se ajustará a las condiciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas establecidas en su ficha respectiva, así como a las determinaciones generales establecidas en el Capítulo II del Título III para estos instrumentos de planificación derivada (artículos 3.2.6 a 3.2.8 y 3.2.10 y 3.2.11) y las del presente Título que le sean de aplicación.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a la actuación.

4.1. Las actuaciones correspondientes a los sectores de revitalización se realizarán mediante actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de unidades de ejecución. La gestión será preferentemente privada, mediante el sistema de compensación.

4.2. Los propietarios de terrenos incluidos en los sectores de revitalización tendrán iguales facultades de participar en la ejecución de la actuación en régimen de distribución de beneficios y cargas que las reconocidas en el apartado 2 del artículo 10.3.8 para el resto de sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado.

4.3. De igual forma, los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de los sectores de revitalización se ajustará al régimen establecido en el apartado 3 del artículo 10.3.8.

4.4. El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integran respectivamente los diversos sectores de revitalización se establece en el artículo 10.3.4 anterior.

- 4.5. El Plan Parcial se formulará en el segundo cuatrienio de la programación de este Plan General. No obstante, podrá anticiparse al primer cuatrienio si se acreditase la disponibilidad de la conexión a las infraestructuras generales.
- 4.6. Los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa del Plan Parcial.

Artículo 10.3.12 Las áreas de regularización e integración urbanoambiental (ARG). Identificación.

1. El presente Plan General delimita e identifica como áreas de regularización e integración urbanoambiental (ARG), los siguientes ámbitos, contando todas ellas con ordenación pormenorizada completamente.

8-ARG-AL ALBORADA
8-ARG-PF PINAR DE LOS FRANCESES
8-ARG-HZ HOZANEJOS
8-ARG-MV MARAVILLAS
8-ARG-QI LAS QUINTAS
8-ARG-P I PINARES DE CHICLANA
8-ARG-MA MAJADILLAS ALTAS
8-ARG-DE DEHESILLAS
8-ARG-MR EL MARQUESADO
8-ARG-MB MAJADILLAS BAJAS
8-ARG-CU CAUINA
8-ARG-PH PAGO DEL HUMO
8-ARG-ME MENUQUITAS
8-ARG-DI AVENIDA DIPUTACIÓN
8-ARG-CA CARRAJOLILLA
8-ARG-CI CIRCUNVALACIÓN

2. Naturaleza y finalidad de las áreas de regularización.

2.1. Las áreas de regularización e integración urbanoambiental son ámbitos de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (a los efectos del artículo 7.1.a)1 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) localizados en las zonas suburbanizadas que proviniendo de una situación originaria de rural (del artículo 21.2 b del citado RDL 7/2015) presentan, en la actualidad un grado de consolidación de la edificación en al menos 2/3 de las parcelas edificables resultantes y que son objeto de actuaciones de integración urbana y mejora ambiental, con la finalidad de lograr su normalización al resultar el conjunto de las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptadas sin perjuicio de prever su adecuada urbanización y obtención de los suelos públicos conforme a su posición, uso e intensidad.

Conforme al artículo 45.1.b) de la LOUA, por su nivel de consolidación y capacidad de integración, los terrenos integrantes de estas áreas tienen la clasificación de suelo urbano. Por carecer de urbanización y conforme a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/210 (de reforma de la LOUA), se adscriben a la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, con la consideración de sector en esta categoría de suelo, establecida en el apartado 2. B.a) del citado artículo 45 de la

LOUA, aun cuando, de conformidad con el artículo 17 del Decreto 2/2012, perteneciente a la tipología de sectores en los que existe un relevante número de edificaciones existentes implantadas en origen irregularmente a que se refiere el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 17 de la LOUA, en los que por este motivo pueden eximirse parcialmente el cumplimiento estricto de los niveles dotacionales establecidos en el apartado 1 del mismo artículo 17 de la LOUA.

- 2.2. Las áreas de regularización e integración urbanoambiental cuentan con uso global residencial.
- 2.3. Cada área de regularización e integración urbanoambiental (ARG), conforma un Área de Reparto independiente.

Artículo 10.3.13 Las áreas de regularización e integración urbanoambiental (ARG). Condiciones.

1. Parcelas y actuaciones que se integran en el área. En las áreas de regularización para las que se establece su ordenación pormenorizada completa por este Plan se integran los siguientes terrenos:
 - 1.1. Parcelas edificables calificadas con usos privados (con edificación y sin edificación) sujetas a las condiciones ordinarias de la Zona Ordenanza ZO.0.8 "Edificación Aislada en Área de Regularización", en cualquiera de sus Subzonas ZO.8.1, ZO.8.2, ZO.8.3 y ZO.8.4.
 - 1.2. Parcelas edificables sujetas a Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA) incorporado con fines de diversificación funcional del área de regularización"
 - 1.3. Actuaciones aisladas con destinos a usos públicos:
 - a. Suelo con destino actuaciones de viario. Se incluye en este concepto las actuaciones puntuales de adquisición del viario público de nueva apertura o ampliación del existente.
 - b. Parcelas dotacionales. Son las actuaciones aisladas dirigidas a dotar de espacios libres o/y de equipamientos públicos a las áreas de regularización.
 - 1.4. Terreno con destino a viario público existente. El terreno así calificado se incorpora en el área de regularización, pero se excluye de la superficie contabilizable del área de reparto para la determinación del Aprovechamiento Medio, de conformidad con el artículo 60.b LOUA, dado que está efectivamente destinado al uso público y, además, merece la consideración de dominio público de conformidad con la información catastral que se ha suministrado para la elaboración de este Plan General. No obstante, el viario existente será incorporado en el proyecto de obras de urbanización para su adecuación y mejora. En otro caso, podrán formularse Planes Especiales en estas áreas con la finalidad prevista en el artículo 3.2.5 apartado 4 de estas Normas.
2. Condiciones de edificación de las parcelas con calificación Zona de Ordenanza "Edificación Aislada en Área de Regularización" (ZO.8).

Se ajustarán a las condiciones particulares establecidas en el Capítulo IX del Título XI, en función de la concreta Subzona atribuida en los planos de ordenación completa.
3. Condiciones de las parcelas sujetas a Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA), que es incorporado por este Plan con fines de diversificación funcional del área de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).
 - 3.1. Las Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA) son actuaciones asistemáticas en parcelas con destino a usos privados localizadas en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental que cuentan con unas condiciones de edificabilidad y de usos diferenciadas de la Zona de Ordenanza "Edificación Aislada en Área de Regularización" (ZO.8) (que es la de aplicación ordinaria al resto de parcelas del área de regularización). Tienen como finalidad procurar la diversificación funcional del área de regulación. El Plan reconoce estas actuaciones puntuales a las que les atribuye un mayor aprovechamiento en parcelas vacantes que por dimensión y posición en el seno de las

áreas cuentan con posibilidades de albergar una oferta edificatoria y de usos urbanísticos diferenciados del área homogéneas de edificación en que se insertan, y que permite al conjunto del área de regularización e integración urbano-ambiental implementar un porcentaje de usos comerciales necesarios para el equilibrio funcional y una intensidad suficiente para construir una microcentralidad en la zona suburbanizada.

- 3.2. Las condiciones a que se sujetan las parcelas calificadas como Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA) son las siguientes:
- Edificabilidad: 0,30 m²/m²s aplicable a la superficie de la parcela calificada de ZO.IA.
 - (SUSPENDIDO)
 - Densidad parcela ZO-IA: Por cada noventa y seis (96) metros cuadrados de edificabilidad residencial podrá construirse una vivienda.
 - Altura máxima: tres (3) plantas.
 - Ocupación máxima: cincuenta por ciento (50%).
 - Se deberá prever en el interior de la parcela, que al menos el veinte por ciento (20%) de su superficie sea destinada a aparcamiento privado para servir a los usos propios permitidos en dicho ámbito así como a los residentes del área de regularización e integración urbano-ambiental.
 - El Estudio de Detalle podrá prever la segregación de la zona de la parcela destinada a usos de servicios terciarios de la destinada a usos residenciales.
 - Se admiten los Condominio de Unifamiliares.
4. Actuaciones aisladas con destinos a usos públicos en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).
- 4.1 Además de las aperturas de nuevos viarios o ampliación de los existentes, se proponen como dotaciones locales de las áreas de regularización terrenos con destinos al sistema de espacios libres y al sistema de equipamientos.
- 4.2 (SUSPENDIDO)
- 4.3 La adquisición de las parcelas de usos dotacionales públicos y las de ampliación o apertura de viario se vincula a la gestión de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).
5. Gestión urbanística.
- Las actuaciones correspondientes a las áreas de regularización e integración urbano-ambiental que se ordenan pormenorizadamente se realizarán preferentemente mediante actuaciones asistemáticas sin delimitación necesaria de unidades de ejecución, conforme a las previsiones del artículo 10.3.14 siguiente, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 4.1.6.

Artículo 10.3.14 La gestión y deberes urbanísticos vinculados a las áreas de regularización

1. Facultades de los propietarios de terrenos en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).
- Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado en los ámbitos de las áreas de regularización e integración urbanoambiental tienen las siguientes facultades:
- 1.1. Tienen derecho a la patrimonialización, o en su caso a la compensación económica, del noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio establecido por el Plan General al Área de Reparto aplicado a la superficie de la parcela de la que son titulares.
 - 1.2. En el caso de que procedan a realizar voluntariamente la cesión de terrenos de su titularidad calificados por el planeamiento con destino a usos públicos de las áreas de regularización e

integración urbano-ambiental (ARG), tienen derecho a la reserva del aprovechamiento subjetivo que generan para su aplicación a los actos de ajustes de aprovechamientos previstos en las presentes Normas. En el caso de que se proceda a la aplicación de su expropiación forzosa, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a percibir la indemnización económica conforme a la legislación aplicable, subrogándose la Administración en la titularidad del aprovechamiento subjetivo que generan.

- 1.3. En el caso de que la parcela de la que sean titular tenga atribuida por el planeamiento un aprovechamiento urbanístico superior al aprovechamiento subjetivo, para aquellos casos que no alcancen acuerdo de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos con otros titulares en situación inversa, de forma subsidiaria tendrá el titular derecho a cumplimentar los deberes de cesión mediante compensación económica sustitutiva, de conformidad con las previsiones de estas Normas. En este supuesto se exigirá el abono íntegro del valor de monetarización resultante con anterioridad a la concesión de licencia que autorice la materialización y/o patrimonialización del aprovechamiento subjetivo transferido. A tal fin el Ayuntamiento aprobará, mediante Ordenanza, el valor de la unidad de aprovechamiento en cada área de regularización e integración urbano-ambiental.
- 1.4. En el caso de que la finca de la que sea titular no cuente con superficie suficiente para la cesión al Ayuntamiento de porción suficiente para la generación de una parcela mínima edificable en la que localizar la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración -en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos-, tendrá el titular de la finca la facultad de cumplimentar este deber de cesión mediante compensación económica sustitutiva. En este caso, será suficiente para autorizar la patrimonialización del aprovechamiento transmitido por la Administración actuante -consecuencia de la citada sustitución- que el particular abone dicho importe en su integridad, o en su caso, asuma el pago de la cantidad pendiente del valor de la monetarización en el supuesto de que la Administración autorice el pago fraccionado en la correspondiente licencia, con las correspondientes garantías si el interesado pretende materializar dicho aprovechamiento transmitido.
2. Los propietarios de las parcelas edificables del área de regularización de gestión asistemática, podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la misma mediante:
 - 2.1. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica sustitutiva, y además por,
 - 2.2. Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. De forma supletoria a la realización de transferencias podrá admitirse la compensación económica sustitutiva. El régimen de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se complementa con la regulación del artículo 2.4.6 de estas Normas.
3. Los deberes urbanísticos en la gestión asistemática de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

Los deberes urbanísticos vinculados al proceso de incorporación urbanística en régimen asistemático de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental son:

 - 3.1. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, o en su caso mediante compensaciones económicas sustitutivas.
 - 3.2. Ceder, con ocasión de la aprobación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el Área de Reparto correspondiente en cuantía proporcional a los excesos de aprovechamientos que sobre el Aprovechamiento Medio cuente la parcela edificable; o en otro caso, se admitirá la compensación

económica sustitutiva para la válida patrimonialización de esos excesos de aprovechamientos. Si se realiza el pago de la compensación económica sustitutiva el importe será abonado a la Administración Urbanística, quedando afectado a la indemnización correspondiente a los titulares de suelo con usos públicos.

- 3.3. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio la superficie de terrenos ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución). Por regla general, este deber en las áreas de regularización será sustituido por el abono de su compensación económica, y será en todo caso obligatoria cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a la Administración no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento, de conformidad con las previsiones de estas Normas. Esta compensación económica sustitutiva será afectada a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.
- 3.4. Financiar proporcionalmente al aprovechamiento atribuido las obras de urbanización requeridas por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización, y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Ente deber se exigirá conforme a las previsiones del apartado 4 siguiente.

Hasta tanto se proceda a la aprobación de las Ordenanzas previstas en el apartado 5 siguiente – formuladas de conformidad con los correspondientes estudios técnicos y de valoraciones- se podrán habilitar las actuaciones urgentes -que cuenten con la garantía de su conexión a las redes generales- mediante la elaboración por los Servicios Técnicos Municipales de un estudio de cargas previsibles del área, tomando como referencia para dicho Estudio las estimaciones contenidas en el estudio económico-financiero del Plan General.
- 3.5. En su caso, colaborar en el mantenimiento de la obra urbanizadora ejecutada conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, en su apartado 3.
4. Los gastos de la reparcelación económica en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

Los gastos de la reparcelación económica vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderán todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos vinculados a estas actuaciones de urbanización. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:

- 4.1. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados por el planeamiento con destino de usos públicos (sean de viario o dotacionales) que estén incluidos en el ámbito del área de regularización o adscritos a la misma, cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proceso de reparcelación. No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuito en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.
- 4.2. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías.
- 4.3. Los gastos de urbanización del área de regularización.

Deben financiarse las obras de urbanización requeridas por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización (ARG), y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Los

costes de urbanización correspondientes a los elementos de la infraestructura local interior que deban ser financiados serán los resultantes del Proyecto de Urbanización del ámbito de gestión, y serán fijados de conformidad con las previsiones de la correspondiente Ordenanza. No obstante, se identificarán y se valorarán los costes de la urbanización interior de aquellos elementos ya ejecutados que por su utilidad puedan conservarse e integrarse en la urbanización resultante.

Si el área de regularización es objeto de división a efectos de ejecución de la obra urbanizadora deberá asegurarse la correcta distribución de los costes correspondientes a aquellos elementos de infraestructuras estructurantes que sirvan al conjunto del área de regularización en proporción a los aprovechamientos atribuidos a cada ámbito de ejecución.

Así mismo deberán financiarse los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el planeamiento, de conformidad con las previsiones del artículo 4.1.9 de esta Norma.

Se deducirán los costes de aquellos gastos de infraestructuras de sistemas generales que sean directamente financiados por la Administración con cargo a fondos públicos.

- 4.4. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.
- 4.5. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de las actuaciones de viarios y dotacionales del área de regulación.
- 4.6. En su caso, se incluirán como cargas de la actuación, los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al ámbito (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.
5. Para la ejecución de las obras de infraestructuras se aconseja que las mismas se realice por fases, conforme habilita el apartado 5 de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto. A tal fin, dichas fases tendrán coherencia con el proyecto de urbanización que se apruebe del ámbito. A tal fin se incorpora por este Plan con carácter indicativo una división de cada área de regularización a efectos de la ejecución de la obra urbanizadora. Antes de proceder a dicha ejecución deberá la Administración aprobar unas Ordenanzas en la que proceda a establecer el valor de la unidad de aprovechamiento a efectos de ajuste de aprovechamientos. De igual modo deberá quedar determinado, por dicha Ordenanza, la cuantía y el modo de abono de los gastos de urbanización.
6. Asunción de las edificaciones existentes en parcelas edificables de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).
 - 6.1. La inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo (ZO-8) en un área de regularización supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma, una vez cumplimentado los deberes establecidos en el apartado 2 y 3 anterior, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, retranqueo, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en el Título XI Capítulo IX (ZO-8). No obstante, si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la zona de ordenanza se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría de suelo urbano no consolidado por estas Normas.

6.2.No obstante lo anterior, y hasta tanto se proceda a cumplimentar los deberes urbanísticos, se aplicará a las edificaciones irregulares existentes el régimen previsto en el artículo 10.3.16 siguiente de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 10.3.15 La formulación de Estudio de Detalle para el ajuste de alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

1. El presente Plan General procede a ordenar pormenorizadamente cada una de las áreas de regularización delimitadas, sin perjuicio de que deba formularse un Estudio de Detalle con la finalidad de reajustar las alineaciones y fijar la rasante. Esta labor podrá realizarse por un único Estudio de Detalle, o bien elaborando diferentes Estudios de Detalles para las diferentes zonas que a los efectos de facilitar la ejecución de la obra urbanizadora se puedan diferenciar dada la entidad de cada área.

En todo caso será preciso elaborar un Estudio de Detalle para el ajuste de la alineación establecida por este Plan General correspondiente a la red viaria de nivel secundario y complementario en estos ámbitos a fin de conseguir un trazado de alineación coherente y de sección suficiente para el cumplimiento de sus finalidades.

2. Las funciones del Estudio de Detalle serán las previstas en el artículo 15.1. apartado b) de la LOUA.
3. Potestativamente podrá formularse un Plan Especial para proceder alterar, con fines de mejorarla, la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan General relativa a la fijación del viario secundario y la localización del suelo dotacional perteneciente a la red de sistema local.

Artículo 10.3.16. Edificaciones existentes en áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. En las edificaciones ubicadas en parcelas con calificación de usos privados de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), hasta el momento en el que procedan al cumplimiento de los deberes urbanístico, y sin perjuicio de las modalidades de fraccionamiento de pago o garantías que para la asunción de dichos deberes admita la Administración Urbanística, únicamente podrá desarrollarse actuaciones de conservación o consolidación de los elementos existentes de la edificación. No obstante, podrá otorgarse autorización de obras de mejora para la consecución de condiciones de habitabilidad y salubridad de la edificación construida (siempre que no implique incremento de volumen), así como autorizar el acceso a las acometidas de los servicios públicos, en ambos casos condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. Como consecuencia que este Plan General establece la ordenación pormenorizada completa de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental del Suelo Urbano No Consolidado, podrá instarse por los titulares de edificaciones construidas en parcelas con usos privativos en el área, el reconocimiento por la Administración Urbanística de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que hayan transcurrido los plazos para el ejercicio de las acciones de protección de legalidad, todo ello de conformidad a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 2/2012, de 10 de enero, pudiendo incluirse la autorización de acceso a la acometida de los servicios básicos, condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. Acreditación por la compañía suministradora de la viabilidad de la acometida
 - b. Verificación por la Administración Urbanística de la congruencia e integración de las obras precisadas para el acceso de las acometidas en el conjunto de las generales de la urbanización futura completa del área.
 - c. Que se haya procedido, por la Administración Urbanística, a determinar la cuantía de la compensación económica derivada del ajuste de aprovechamientos en la parcela.

- d. Abono por el interesado de las cantidades que proporcionalmente le corresponden del coste de los elementos de urbanización ya ejecutados con financiación pública y, en su caso, de los que precisen ejecutarse inmediatamente para la viabilidad de las acometidas, así como asunción de compromisos a los que se refiere el apartado 7 del artículo 10.3.14 anterior relativo a los costes correspondientes al resto de los deberes urbanísticos de esta clase de suelo urbano no consolidado.
 - e. La solicitud simultánea de legalización o declaración de compatibilidad, sin perjuicio de la suspensión de la resolución de ésta hasta el cumplimiento de los requisitos que de forma ordinaria se establezcan para dicha resolución
3. En el caso de edificación existente construida sin licencia, en el que no hayan prescritos las acciones de protección de legalidad, deberá presentarse proyecto de legalización.
 4. Si las acciones de protección de legalidad hubieran prescritos, ello no exonerará de cumplimentar los deberes vinculados a las actuaciones de las áreas de regularización e integración urbanoambiental establecidos en este Plan General.
 5. La solicitud de legalización en aquellas parcelas calificadas con usos lucrativos en las áreas de regularización, producirá los efectos previstos en el artículo 48.2 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía). Constatada que la edificación es susceptible de ser legalizada, el expediente sancionador incoado será resuelto con la imposición de la sanción que corresponda con aplicación de la reducción reconocida en el artículo 79,2 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
 6. En el marco de la ejecución asistemática podrán otorgarse licencia de legalización de edificaciones existentes, o incluso de obra nueva, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización completa del área de regularización e integración urbano-ambiental, siempre y cuando la parcela soporte esté dotada, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, y al tiempo, el interesado:
 - 1º) Abone tanto los costes proporcionales de la urbanización efectivamente ejecutada que le corresponda, como el pago (o, en su caso, garantía suficiente) de la compensación económica sustitutiva de los aprovechamientos urbanísticos que consuma que excedan de su derecho, y
 - 2º) Asuma el compromiso de abono futuro de los costes no satisfechos correspondientes al resto de las cargas urbanísticas, supeditando la validez de este compromiso del interesado a la inscripción registral de esta afección en la finca o al establecimiento de garantía efectiva.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 11.1.1. Definición.

1. Se define como Zona de Ordenanza en el Suelo Urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.
2. En el Suelo Urbano con ordenación pormenorizada completa, el presente Plan General identifica catorce (14) Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.
3. La regulación de estas Zonas de Ordenanzas, establecidas en los capítulos siguientes de este Título, serán de aplicación directa en el Suelo Urbano Consolidado, y así como en los ámbitos del Suelo Urbano No

Consolidado ordenados pormenorizadamente, salvo que en las fichas anexas de estas Normas de los respectivos ámbitos de actuación, se especifique una regulación concreta de condiciones de edificación. En todo caso, regirán en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado las determinaciones de todo tipo, y en especial las relativas a densidad y edificabilidad máxima, indicadas en las fichas respectivas para cada manzana o parcela identificada.

4. El planeamiento de desarrollo de aquellos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado que deban establecer su ordenación pormenorizada usarán las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas.
5. La regulación establecida para la Zona de Ordenanza de Grandes Superficies Comerciales Minoristas (GSCM) incorpora las condiciones de implantación de nuevas edificaciones que pudieran admitirse en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.
6. Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada, salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

Artículo 11.1.2. Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza.

1. Las condiciones particulares de Zona Ordenanza son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - a. Mediante Plan Especial podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
 - b. Mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
3. Con carácter general se permite en todas las Zonas de Ordenanzas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.
4. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
5. En parcelas de Suelo Urbano Consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO /XI por ciento (20%) de la original, salvo que se ceda voluntaria y gratuitamente lo que exceda de dicho porcentaje, sin que suponga incremento de edificabilidad en la parcela neta resultante. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación sobre parcela neta resultante establecida podrá en estos casos incrementarse en un diez por ciento (10%) y el retranqueo exigible reducirse en el frente de la parte en contacto con la superficie objeto de cesión hasta la mitad. En parcelas resultantes de superficie

- igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.
6. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.
 7. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la aprobación provisional del presente Plan General de Ordenación Urbanística será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela. En el caso que una parcela tenga asignada más de una Zona de Ordenanza se permitirá la segregación, siempre y cuando cada parcela resultante pueda cumplir con todas las condiciones de la Zona de Ordenanza correspondiente.

2. Tipos de Obras.

- a. Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las Zonas o Subzonas de Ordenanzas.
- b. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.9 "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.
- c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue a los efectos de establecimiento de sus condiciones de edificación y uso, en parcelas con usos lucrativos en el Suelo Urbano Consolidado con ordenación pormenorizada, catorce (14) Zonas de Ordenanzas con sus correspondientes Subzonas, y que se especifican en los Capítulos II al XV siguientes del presente Título XI.

Artículo 11.1.5. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.

1. A los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y en aplicación del principio de proporcionalidad, se considerará disconformidad no sustancial con la ordenación urbanística aquellas

- discrepancias que las edificaciones ejecutadas (sin licencia o sin ajustarse a su título habilitante) en parcelas del suelo urbano calificadas por el planeamiento con usos privados presenten con las prescripciones de la ordenación no estructural establecidas por este Plan General en las condiciones generales de edificación y en las particulares de cada Zona de Ordenanza siempre que se encuentren dentro de los límites de tolerancia indicados en el apartado 2 siguiente, y en todo caso se traten de edificaciones con destino a usos admisibles (como principal o compatible) en la parcela en función del régimen de la Zona de Ordenanzas aplicable.
2. Los límites de tolerancia para la consideración de disconformidad no sustancial que se establecen por este Plan General son los siguientes:
 - a. Que el exceso de edificabilidad materializado no sea superior al quince por ciento (15%) del máximo atribuido por el planeamiento a la parcela.
 - b. Que la altura del conjunto del edificio ejecutado, no exceda en más del quince por ciento (15%) de la altura máxima (medida en metros) establecida en las condiciones particulares de cada Zona o Subzona de Ordenanzas.
 - c. Que la ocupación total de la edificación en la parcela no sea superior al veinte por ciento (20%) de la atribuida como máxima por el planeamiento para la Zona o Subzona de Ordenanza.
 - d. Que la edificación presente un retranqueo a alineación pública, a otros linderos o otras edificaciones en la parcela que no difiera en más de la mitad ($\frac{1}{2}$) de la distancia mínima de separación exigida en cada caso, sin perjuicio del respeto de las limitaciones derivadas del régimen de vecindad de predios reguladas por el Código Civil.
 - e. Que en el caso de tratarse de un cuerpo construido (ático) sobre la altura máxima realizado en aquellas Zonas de Ordenanzas en las que se admita el mismo, el ático ejecutado en su conjunto no sea superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior, guarde una separación de al menos un ciento cincuenta (150) centímetros sobre el plano de fachada del frente de la parcela y respete la altura total máxima admitida para el ático en su régimen específico.
 - f. Que en el caso de tratarse de un cuerpo construido de acceso a cubierta en la Zona de Ordenanzas en las que se admita el mismo, éste no sea superior al veinte por ciento (20%) de la cubierta, guarde una separación de al menos un ciento cincuenta (150) centímetros sobre el plano de fachada y respete la altura total máxima admitida para el mismo en su régimen específico.
 - g. Que en el caso de tratarse de otras construcciones o instalaciones sobre la altura máxima realizadas en aquellas Zonas de Ordenanzas en las que se admitan éstas, la ejecutada no difiera respecto a los parámetros ordinarios establecidos en su régimen específico en más del quince por ciento (15%), requiriéndose en todos los casos que dichas construcciones o instalaciones sean de la clase de los admitidas en el régimen ordinario.
 - h. Que en el caso de tratarse de construcciones auxiliares realizadas en aquellas Zonas de Ordenanzas en las que se admitan éstas, la ejecutada no difiera respecto a los parámetros ordinarios establecidos en su régimen específico en más del quince por ciento (15%), requiriéndose en todos los casos que dichas construcciones o instalaciones sean de la clase de los admitidas en el régimen ordinario.
 3. Así mismo, tendrán igual naturaleza y consideración de discrepancias no sustanciales, aquellas otras tolerancias expresamente admitidas en las condiciones particulares establecidas en la regulación de cada una de las Zonas de Ordenanzas en los capítulos siguientes de este Título.
 4. Para proceder a la legalización de las edificaciones con contradicciones no sustanciales deberá tramitarse el expediente previsto en artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) en el que se establezca la indemnización por equivalencia del exceso construido. Para el reconocimiento de la dificultad de reposición deberá valorarse además del cumplimiento de los anteriores requisitos de tolerancia expresados (relacionados con la

evaluación de la superficie que excede y la incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio), el grado de visibilidad de la obra desde la vía pública a fin de determinar el alcance de su impacto, la solidez de la obra a fin de determinar la dificultad de restitución íntegra, y la afección del cumplimiento de las normas dirigidas a eliminar las barreras arquitectónicas.

De forma complementaria a la exigencia establecida en el párrafo anterior, en las parcelas edificadas incluidas en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con fines de regularización se aplicará el régimen de obligaciones vinculados al proceso de transformación del suelo previsto en el artículo 10.3.14 de estas Normas.

5. Cuando se trate de solicitud de legalizaciones relativas a edificaciones respecto a las que haya transcurrido los plazos de prescripción de la infracción, los límites de tolerancia establecidos en el apartado 2 anterior en términos porcentuales podrán alcanzar hasta el treinta por ciento (30%).
6. No será de aplicación la regulación establecida en los apartados anteriores para aquellas edificaciones localizadas sobre terrenos que deban destinarse al destino de uso y dominio público, en el ámbito del Conjunto Histórico, en las áreas urbanas incluidas en la Zona de Influencia del Litoral, ni respecto a las edificaciones incluidas en el Catálogo que deben ajustarse, en todo caso, a su régimen específico.
7. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENANZA 1. CONJUNTO HISTÓRICO.(ZO.1)

Artículo 11.2.1. Definición y aplicación.

1. La presente Zona de Ordenanza engloba las parcelas localizadas en el ámbito del Conjunto Histórico, que se caracteriza por el significado histórico de su trama y por agrupación de inmuebles con unas características constructivas homogéneas que mantienen la pervivencia de unas tipologías arquitectónicas fiel reflejo de la evolución y desarrollo urbano de la ciudad a lo largo de su historia, la siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.
2. La presente regulación se aplicará a las parcelas calificadas en el plano de ordenación completa con la identificación de Zona de Ordenanza ZO.1, sin perjuicio de la aplicación preferente de las Normas contenidas en el Título IX para los inmuebles catalogados.
3. La regulación establecida en el presente Capítulo tendrá el carácter de regulación transitoria -excepto la contenida en este precepto y en el siguiente, que tienen el carácter de ordenación estructural- hasta tanto entre en vigor el Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Conjunto Histórico de Chiclana.
4. En el plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General se procederá a aprobar un Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Conjunto Histórico de Chiclana, delimitado en los planos de ordenación. El Plan Especial podrá completar, desarrollar e incluso alterar aquellas disposiciones contenidas en el presente Capítulo que no tengan el carácter estructural y siempre que respeten los principios y objetivos establecidos en el artículo siguiente.
5. Hasta la aprobación del citado Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Conjunto Histórico, cualquier alteración de la realidad existente que afecte a dicho ámbito necesitará un informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, como así se establece en el artículo 20.3 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 11.2.2. Principios y objetivos del Plan Especial del Conjunto Histórico.

1. El Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Conjunto Histórico de Chiclana, tendrá como finalidad, además de los contenidos del artículo 31 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, los siguientes objetivos:
 - a. La protección del patrimonio urbano, definida como conservación de un área urbana con particular significación histórica y cultural, en tanto es el núcleo fundacional de la ciudad.
 - b. La ordenación del área y de sus relaciones con el contexto urbano, estableciendo las condiciones de su desarrollo futuro, y las normas que regularán la edificación y los usos del suelo.
 - c. La mejora del área, concebida como la creación activa de las condiciones para la mejor calidad de vida de su población, permanente y flotante, y para la mayor productividad y competitividad de las actividades allí localizadas.
 - d. Establecer la catalogación definitiva de los elementos merecedores de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.
 - e. Establecer definitivamente las ordenanzas particulares aplicables a las diferentes subáreas homogéneas de edificación del Conjunto Histórico, en razón a sus características tipológicas y arquitectónicas.
 - f. Establecer definitivamente la ordenación pormenorizada en relación a los usos específicos y alturas de cada una de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito del Plan Especial.
 - g. Establecer los objetivos y mecanismos de rehabilitación residencial, en coordinación con los instrumentos previstos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
 - h. Identificar y establecer las determinaciones urbanísticas completas en aquellos ámbitos que por representar espacios en desuso pueden ser objeto de intervenciones de revitalización y mejora ambiental del Conjunto Histórico.
 - i. En su caso, completar las determinaciones de protección arqueológica del ámbito dispuestas por este Plan.
 - j. Establecer normas suplementarias de conservación y mejora del paisaje urbano.
2. El Plan Especial estará sujeto a las siguientes limitaciones:
 - a. En todo caso se mantendrá su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente y de su espacio público.
 - b. e considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que permita este Plan General conforme a lo establecido en el artículo 31.2.b de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, por contribuir a la mejora general del carácter del ámbito y supeditarse a su conservación general.
 - c. Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del Conjunto Histórico, debiéndose fomentar la implantación de todos aquellos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del mismo como una estructura urbana viva.
 - d. En todo caso, el Plan Especial asegurará una protección integral en aquellos inmuebles catalogados en este Plan General con el Nivel 1 y 2, e incorporando necesariamente como catalogados los del Nivel 3.
3. Los ámbitos delimitados por el Plan Especial, en congruencia con la finalidad del apartado 1. h) anterior, que requieran una actuación integrada de renovación, aun cuando sea parcial, de tejidos existentes o aquellas parcelas respecto a las que las nuevas determinaciones del Plan Especial supongan un incremento de aprovechamiento considerable, tendrán automáticamente la consideración de suelo urbano

no consolidado debiendo establecerse las medidas oportunas que aseguren la mejora dotacional, la solidaridad de beneficios y cargas así como la recuperación de plusvalías por parte de la comunidad.

Artículo 11.2.3. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en consecuencia:
 - a. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Conjunto o Conjuntos Históricos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes prevalecerán sobre la delimitación prevista en el presente Plan General.
 - b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Bienes de Interés Cultural y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
 - c. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan General.
 - d. Las resoluciones, órdenes y acuerdos de los órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.
2. No será necesaria la modificación del presente Plan General para la aplicación de las resoluciones, órdenes y acuerdos de los órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

Artículo 11.2.4. Aplicación.

1. En parcelas incluidas en algunos de los cuatro (4) niveles de catalogación les será de aplicación preferente lo establecido en el Capítulo II y IV del Título IX, de estas Normas Urbanísticas, y supletoriamente en lo allí no dispuesto lo establecido en los artículos siguientes.
2. Al resto de las parcelas les será de aplicación lo establecido en los artículos siguiente, y el régimen de cautelas establecido en el artículo 9.2.9 para las parcelas incluidas en el entorno de los edificios catalogados en el Nivel 1, y el régimen de cautelas establecido en los artículos 9.2.10 y 9.2.11 para las parcelas colindantes con inmuebles catalogados en los niveles 2 y 3.
3. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.2.5. Condiciones de parcela.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

2. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada, previa solicitud y siempre que:
 - a. Ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.
 - b. Ninguna de las parcelas esté catalogada en alguno de los niveles 1, 2 o 3 de protección.
 - c. El número de parcelas agregadas será como máximo de tres (3).
 - d. La parcela resultante no podrá superar el doble de la superficie de la mayor parcela que se agrega.
 - e. En todo caso, deberá mantenerse la coherencia morfológica con las parcelas del entorno.
 - f. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ellas existentes.
3. Sólo se permite segregaciones de parcelas no catalogadas que presenten fachadas a dos o más vías públicas, teniendo que cumplir las parcelas resultantes las siguientes condiciones:
 - a. La longitud mínima de la fachada será de seis (6) metros.
 - b. El fondo mínimo de las parcelas segregadas será de seis (6) metros.
 - c. En todo caso, en las parcelas resultantes debe poder inscribirse un círculo de cinco (5) metros de diámetros como mínimo.
 - d. La superficie mínima de las parcelas resultantes no podrá ser menor a ciento veinte (120) metros cuadrados.
4. En caso de que el uso, de entre los permitidos, que se pretenda implantar sea distinto del de vivienda, se podrá permitir la agregación funcional de la edificación de parcelas colindantes, siempre que la edificación de cada una conserve acceso independiente y las características exteriores propias de la parcelación original.

Artículo 11.2.6. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos.
 - a. Las edificaciones se alinearán a vial o espacio libre público y se adosarán a los linderos colindantes, al menos en la primera crujía.
 - b. Con carácter general las alineaciones serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas como corrección de alineaciones en los planos de ordenación.
 - c. En obras de nueva planta, para estas nuevas alineaciones será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.
2. Altura.
 - 2.1. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado para la parcela en los planos de ordenación, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos (2) calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una, excepto en los edificios catalogados en los que como criterio general se considerará como altura máxima el número de plantas preexistente. La altura máxima permitida establecida en los planos de ordenación será obligatoria en la crujía de fachada.
 - 2.2. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por encima del último forjado. Para medir la altura se tomará como planta baja la referida a la cota de implantación en el terreno, tomada en el punto medio del frente de la alineación exterior. Para el establecimiento de la cota de referencia de planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
 - a. En caso de que la parcela estuviere edificada, la citada cota será la de la planta baja existente.

- b. Se podrá ajustar en la primera crujía en \pm cincuenta (50) centímetros de altura para adaptarse al terreno en el interior de manzana.
 - c. Las siguientes crujías deberán adaptarse sucesivamente a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste límite equivalente a una (1) planta.
 - d. Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por el punto medio de cada frente.
 - e. Para el resto de determinaciones en relación con los criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de altura se estará a lo dispuesto en el Artículo 7.3.23 para los edificios con alineación obligatoria a vial.
- 2.3. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que no se produzcan medianerías vistas y la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.
- 2.4. La altura libre techos que se exige en Capítulo II del Título VI, Calificación y condiciones generales de los usos, se considera como mínima, ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.
- 2.5. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse cuando su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no se rebase la superficie edificable total. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo, independientemente del uso a que se destine la entreplanta.
- 2.6. De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.
3. Ocupación máxima y patios.
- 3.1. Se entiende por patio de parcela en el Conjunto Histórico aquella superficie libre no edificable, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones, recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba, respondiendo a las siguientes especificaciones:
- a. La superficie mínima libre de edificación en cada parcela será la equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Por tanto, la máxima ocupación (Mocp) en cada parcela será:

$$Mocp = \text{Superficie de la parcela} - (0.30 \times \text{Superficie del solar teórico}).$$



- b. Dicha superficie libre de edificación podrá subdividirse en distintos patios vivideros, siempre que en cada una de ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a los dos tercios ($\frac{2}{3}$) de la altura total de las plantas a las que sirva, y nunca menor de trescientos cincuenta (350) centímetros de diámetro. En caso de viviendas unifamiliares y de dos (2) plantas de altura máxima, el lado menor del o de los patios vivideros podrá reducirse hasta los trescientos (300) centímetros.
 - c. Al menos uno de los patios (patio principal) deberá situarse de tal forma que pueda tener continuidad visual, a través del zaguán, con el vial o espacio libre público.
 - d. Ninguno de los patios se situará en la primera crujía exterior de la parcela.
 - e. Los patios de parcela de nueva planta o ampliación procurarán conservar y respetar los árboles existentes.
 - f. Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, galerías, etc.
 - g. Los patios de parcelas podrán cubrirse con elementos transparentes y reguladora de la luz tales como toldos, monteras, etc., siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación.
- 3.2. Cuando además de los patios de vivideros se proyecten patios de luces o de ventilación, éstos tendrán las dimensiones establecidas en el punto 3.b) del artículo 7.3.38 de las presentes Normas.
- 3.3. Las edificaciones tradicionales que se conserven y rehabiliten no se consideran disconformes con la ordenación por la falta de adecuación a las normas contenidas en los apartados anteriores, siempre que las obras que se proyecten respeten las alineaciones existentes en planta baja y en plantas de piso o restituyan otras anteriores con mayor superficie de patio.
- 3.4. No será obligatoria la existencia de patios si la superficie de la parcela existente fuere inferior a noventa (90) metros cuadrados en el caso de parcela medianera, o de ciento cuarenta (140) metros cuadrados en el caso de parcela en esquina, o no se pudiere inscribir en la misma un cuadrado de cinco por cinco (5x5) metros.
- 3.5. Cuando el uso exclusivo a implantar en una parcela, mediante nueva planta, sea de los admisibles distinto del residencial, la superficie de patios podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la actividad, pero nunca en primera crujía.
- 3.6. Se prohíbe de forma explícita el patio inglés.
- 3.7. En plantas bajo rasante, cuando no contengan espacios habitables, la ocupación podrá aumentarse, incluso hasta el cien por cien (100%)
4. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.
- a. Con carácter general, por encima de la altura señalada en el punto 2 anterior sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables e instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.). De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales. La disposición de estas construcciones auxiliares se realizará evitando su percepción desde la vía pública.
 - b. No obstante, en edificios no catalogados -y con la finalidad de posibilitar una mejor distribución del volumen edificable permitido en relación con las reglas sobre disposición de los patios- se podrá autorizar por encima de la altura permitida -en número de plantas grafiada en los planos de ordenación- un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, o lados del ángulo de esquina en su caso, un mínimo de tres (3) metros, con la condición de que todos sus

puntos queden por debajo de un plano inclinado de treinta grados (30) sexagesimales que se apoya en el lado superior de los planos de las fachadas al espacio público, y cuya superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, debiendo minimizarse su impacto mediante una correcta integración en el paisaje. En estas construcciones así dispuestas se permitirán trasteros, lavaderos y otros análogos, así como el uso de vivienda. Este volumen y con destino a estos usos, computará a efectos del cálculo del consumo de edificabilidad atribuido a la parcela.

5. Morfologías y tipologías permitidas.

5.1. Morfología:

- a. Manzana compacta.
- b. Manzana cerrada.

5.2. Tipología:

- a. Edificación alineada a vial y entre medianeras.
- b. Edificación de tipológica específica, siempre a través de un Plan Especial o Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico

Artículo 11.2.7. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas, ni las de las entreplantas o de ocupación total permitida por este Plan, que, en todo caso, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad. Por tanto la edificabilidad total será:

Superficie edificable total= Mocup x Número máximo de plantas.

Artículo 11.2.8. Condiciones estéticas.

1. Las obras en los edificios, o de nueva planta, acreditarán su respeto a las características de la construcción de la zona, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.
2. Se consideran características básicas de la construcción: los cuerpos y elementos salientes, la composición de fachada de los edificios, la solución de sus cubiertas, los materiales y tratamientos empleados en fachadas y elementos de las mismas, el color, el ritmo y la composición de los huecos, el tamaño y proporción de los mismos.
3. Cuerpos y elementos salientes.
 - a. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de treinta (30) centímetros a razón de uno por cada hueco en calles de hasta seis (6) metros de anchura y de cincuenta (50) centímetros máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del cuarenta por ciento (40%) de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo.
 - c. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de quince (15) centímetros.

d. Se admiten los existentes

4. Fachadas.

Las intervenciones de cualquier tipo de obras deberán respetar las siguientes reglas:

- 4.1. Con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.
- 4.2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales. Las alturas de plantas bajas y altas deberán adoptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.
- 4.3. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se prohíbe que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco, o, en su caso de la esquina de la parcela, habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros. Los huecos de las puertas de garaje también respetarán estos condicionantes.
- 4.4. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse siguiendo el mismo esquema formal de las fachadas, admitiéndose su integración con la entrada peatonal o portal, formando una unidad compositiva entre sí y con el conjunto de la fachada. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que de frente a fachada de vía pública, y deberá tener un fondo mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública.
- 4.5. Se prohíbe la modificación parcial de las fachadas, por lo que cualquier ajuste que se introduzca será justificado mediante un proyecto integral. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.
- 4.6. Se admiten, ejecutados con mortero de áridos finos, los revocos de cal o cemento fratasado y blanqueado a la cal, así como los morteros monocapa y bicapa. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.
- 4.7. Se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocre suaves, y en ningún caso pulimentadas.
- 4.8. Los paramentos y portadas de piedra se procurarán restituir a su estado tradicional. Podrán valorizarse los labrados protegiéndola con productos específicos.
- 4.9. No se admiten muros de ladrillo visto de cualquier calidad, bloques de hormigón, nuevos muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.
- 4.10. No se admiten rotulaciones ni imagerie sobre los paramentos excepto aquellos, con valor histórico existentes anteriormente a la entrada en vigor del presente Plan.

- 4.11. Colores:
- Se consideran colores adecuados los de las gamas del color blanco, al igual que aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada y tengan una antigüedad superior a cien (100) años. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.
 - En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. Los colores de los paramentos serán preferentemente blancos, ocre y tonalidades pastel.
 - Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.
 - Los elementos de resalte podrán pintarse en el mismo color del plano de fachada o en blanco, y en caso de paramento blanco en cualquiera de los colores citados en el punto b) anterior.
 - Las carpinterías se pintarán en colores tradicionales a saber: blanco o vainilla, verde carruaje, negro o gris oxirón.
- 4.12. El empleo de carpintería metálica deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que pueden incidir negativamente en la estética del edificio. Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías, persianas y portones.
- 4.13. Elementos decorativos. Se recurrirá al empleo de materiales de calidad como aplacados y estucos, quedando prohibido el empleo de elementos decorativos miméticos de los históricos.
- 4.14. Elementos sobrepuestos. Se prohíben en fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares, que no cumplan con los requisitos establecidos en el Título VIII de estas Normas.
- 4.15. Con carácter general, estarán prohibidos:
- La carpintería de plástico.
 - Los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares.
 - Las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables.
 - Los cerramientos de huecos enrasados en fachada.
 - Los elementos sobrepuestos del apartado 4.14 anterior que no cumplan las condiciones establecidas en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas.
5. Azoteas y cubiertas.
- 5.1. Los edificios se rematarán, preferentemente, mediante azotea plana transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no superen el diez por ciento (10%) de la superficie construida en planta inferior. Los materiales empleados en la azotea deberán ser de la misma calidad que los elementos de fachada. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior, recomendándose la construcción de aljibes.
- 5.2. En obras de nueva planta, y siempre que no sean visibles desde vía o espacio libre público, se permite la cubierta inclinada en una superficie no superior al treinta por ciento (30%) de la superficie total de la cubierta. Se prohíbe expresamente la apertura de huecos en el plano de la cubierta inclinada. La pendiente máxima será de treinta grados (30°) sexagesimales.

- 5.3 Los materiales de acabado de las azoteas transitables se corresponderán con el ladrillo fino prensado o similar, según los tradicionales tonos pajizos, ocre y pardos. Se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón. En ningún caso se admitirán las telas impermeables vistas ni las chapas de protección aluminica reflectante o similares.
- 5.4.A las azoteas no transitables se aplicarán las limitaciones relacionadas en el punto anterior, aunque también se admitirán acabados homogéneos de guijarros o similares y otros, siempre y cuando su textura y color no sean causa de ruptura o impacto visual significativo.
- 5.5.Para las cubiertas inclinadas, como material de cubrición se recomienda la teja cerámica curva en los tonos ocre tradicionales. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, las láminas asfálticas revestidas con metalizados, y las chapas galvanizadas.
- 5.6.En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones, por lo que se empotrarán en la fachada en el tramo vertical. Los materiales del canalón podrán ser de chapa galvanizada pintada, aluminio lacado o zinc, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
6. Instalaciones en fachada y cubierta.
En el Capítulo III del Título VIII de estas Normas, se incorporan las disposiciones sobre el Plan de Descontaminación Visual del Conjunto.
7. Medianerías.
Será obligatorio el tratamiento como fachada de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:
- Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
 - Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecuarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

Artículo 11.2.9. Condiciones de uso.

- Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el Residencial, tanto de viviendas plurifamiliares como unifamiliares.
- Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pomenorizados:
 - Del uso Servicios Terciarios:
 - Comercio. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
 - Oficinas. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera, salvo que éstas estén destinadas a usos diferentes al residencial que resulten admitidos, en los que se permitirán también el uso de oficinas en la planta inmediatamente siguiente. Los servicios personales y despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. Con carácter general deberán disponerse en edificios con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. A juicio del

Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

- 2.2. Del uso Industrial: Sólo los incluidos en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Si no se implantan en edificio exclusivo, sólo se permiten en la planta baja. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.
- 2.3. Del uso Turístico: Establecimiento Hotelero y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo.
- 2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
- 2.5. Espacios Libres públicos.
- 2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio de uso exclusivo o en planta baja.
- 2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten:
 - a. En edificaciones con otros usos, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En los casos de edificaciones catalogadas deberán ser autorizados por la administración competente en materia de patrimonio histórico. En obras de nueva planta con destino a viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela. Los garajes existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.
 - b. En edificaciones de nueva planta de uso exclusivo garaje, en sótanos y en el resto de las plantas autorizadas, siempre que se implanten en parcelas de superficie igual o superior a ochocientos (800) metros cuadrados y sean destinados a residentes.
3. No obstante lo anterior, en aquellas parcelas en las que se haya atribuido por este Plan General, conjuntamente con la determinación de esta Zona de Ordenanza, la calificación pormenorizada correspondiente a la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial, no se admitirán otros usos compatibles (complementarios) que no sean el de Garaje-Aparcamiento (en las condiciones del apartado 4.6.a anterior) y el de Servicios Terciarios en la categoría comercio, limitado éste a un máximo del doce por ciento (12%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela, y a condición de que se mantenga el número de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial posibilitado por el Plan.

Artículo 11.2.10. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

En el caso de nuevas intervenciones de viviendas plurifamiliares en solares vacantes, el número máximo de viviendas admitido se calculará de la siguiente forma:

1. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

2. Para vivienda sometida a algún régimen de protección público: setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (35) metros cuadrados.
3. Para rehabilitación: la existente, y en su defecto, setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.
4. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los compatibles, con sus condiciones y limitaciones.

CAPÍTULO III. ZONA DE ORDENANZA 2. ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)

Artículo 11.3.1. Definición.

1. Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del Conjunto Histórico, a un lado y otro del río. La edificación se dispone mayoritariamente alineada a vial y entre medianeras, como elemento conformador de la imagen de la trama de ciudad, configurando manzanas compactas o cerradas de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones internas. Se encuentran en su interior y de forma aislada, polígonos de viviendas plurifamiliares en edificación abierta, en su mayoría de promoción pública, y que son reconocidas como tales en la presente Zona de Ordenanza, e identificados como Ordenación de Mantenimiento con las siglas (OM), y que se regula con las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.3.8 siguiente.
2. El objeto principal perseguido para la Zona es, reconociendo el modelo de ocupación existente, reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.
3. En la Zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado, cuyas determinaciones particulares se especifican en las fichas del Anexo de Subzonas de Ordenanzas de estas Normas Urbanísticas:
 - ZO-2.1 EL DOCTORAL
 - ZO-2.2 2-AIA-01. LAS ALBINAS
4. Igualmente, se integran en la presente Zona de Ordenanza las manzanas edificables lucrativas de las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado, y cuyas determinaciones particulares se especifican en el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas números 1 y 2 de las presentes Normas Urbanísticas, que son las siguientes:
 - a. Áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU)
 - 2-ARI-TU-01 RIBERA DEL RIO 1
 - 2-ARI-TU-02 SANTA ANA
 - 2-ARI-TU-03 SAN JUAN BAUTISTA
 - b. Áreas de reforma interior para la renovación urbana (ARIRU)
 - 2-ARI-RU-09 CUCARELA
 - 2-ARI-RU-10 SAN SEBASTIÁN
 - 2-ARI-RU-11 RIBERA DEL RIO 2
 - 2-ARI-RU-16 FUENTE AMARGA

5. Las disposiciones de los artículos siguientes son comunes a todas las Subzonas con ordenación pormenorizada, salvo determinación específica en la ficha correspondiente de la Subzona o unidad de ejecución
6. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.3.2. Condiciones de parcela.

1. Serán edificables todas las parcelas legalmente consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.
2. Como excepción, los ámbitos de Ordenación de Mantenimiento (OM), que tendrá la consideración de unidad mínima edificable cada unidad edificatoria estructuralmente independiente.
3. Se permite la agregación de parcelas existentes y su ordenación unitaria, siempre que sean colindantes.
4. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima en el apartado siguiente.
5. La parcela mínima para nuevas subdivisiones, salvo que las condiciones particulares de cada Subzona en su ficha correspondiente señalen otros condicionantes son:
 - 5.1. En manzanas compactas o cerradas, para edificaciones alineadas a vial y entre medianeras:
 - a. Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: seis (6) metros.
 - c. Fondo mínimo: ocho (8) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.
 - 5.2. En las intervenciones del tipo de Condominio de Unifamiliares al que se refiere el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas, deberá mantenerse en todo caso la relación de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de parcela por cada vivienda, con un mínimo de tres (3) viviendas. Las condiciones de parcelación en estos casos son:
 - a. Superficie mínima: cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: dieciocho (18) metros.
 - c. Fondo mínimo: diez (10) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Artículo 11.3.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos:
 - 1.1. Alineación a vial o espacio público obligatoria, excepto la siguiente casuística:
 - a. Que en los planos de ordenación de establezca alineación interior de la edificación.

- b. Si se realice un retranqueo en todo el frente de manzana, y en todas sus plantas, mayor o igual de tres (3) metros y menor o igual de cinco (5) metros, garantizando que no queden medianerías vistas.
 - c. En aquellas localizaciones en que el retranqueo sea una situación consolidada.
- 1.2. Separación a linderos particulares: Se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía.
- 1.3. Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio así lo aconsejaren, se podrá admitir, siempre que no se produzcan medianerías vistas, una edificación de tipología específica en las condiciones del punto 6 siguiente.
2. Ocupación máxima y patios.
- a. Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos. Hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela en resto de plantas.
 - b. En el caso de manzanas de configuración lineal cuyo ancho no supere en ningún caso los dieciséis (16) metros, se permitirá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela en todas las plantas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.
 - c. No será obligatoria la existencia de superficie libre en la parcela si la superficie de ésta fuera inferior a noventa (90) metros cuadrados en el caso de parcela medianera, o de ciento cuarenta (140) metros cuadrados en el caso de parcela en esquina, o no se pudiese inscribir en la misma un cuadrado de cinco por cinco (5x5) metros.
 - d. La superficie libre de edificación de cada parcela lo será en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.
 - e. Cuando además de la superficie libre mínima de parcela se dispongan otros patios de luces o ventilación, éstos tendrán las dimensiones establecidas en el punto 3.b) del artículo 7.3.38 de las presentes Normas.
 - f. Cuando el patio deba dar cualidad de vivienda exterior a aquellas que no dan a viario o espacio libre público, éste tendrá una dimensión tal que permita la inscripción de un círculo de, al menos, cinco (5) metros de diámetro.
 - g. Los patios de parcela de nueva planta o ampliación deberán procurar conservar y respetar los árboles existentes.
 - h. Se prohíbe de forma explícita el patio inglés
 - i. En plantas bajo rasante, cuando no contengan espacios habitables, la ocupación podrá aumentarse, incluso hasta el cien por cien (100%).
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
- a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos (2) calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - b. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios de alineación obligatoria a vial.

- c. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas anteriormente a su agregación. En este caso será necesaria la redacción previa de un Estudio de Detalle.
 - d. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse cuando su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no se rebase la superficie edificable total. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo, independientemente del uso a que se destine la entreplanta.
4. Construcción e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.
- a. Se estará a lo dispuesto en el punto 4) del artículo 11.2.6 anterior, sólo para edificaciones alineadas a vial y entre medianeras, en manzana compacta o cerrada.
 - b. En el resto de situaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas Urbanísticas.
5. Cubiertas
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de treinta grados (30º) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
6. Tipologías y morfologías permitidas.
- 6.1. Morfología:
- a. Manzana compacta.
 - b. Manzana cerrada.
 - c. Manzana abierta, sólo previa redacción de Estudio de Detalle.
 - d. Manzana con edificación exenta, sólo previa redacción de Estudio de Detalle.
- 6.2. Tipología:
- a. Edificación alineada a vial y entre medianeras, con las casuísticas enunciadas en el apartado 1) del presente artículo.
 - b. Edificación de tipológica específica, sólo previa redacción de Estudio de Detalle. Y en su caso, Plan Especial, tal como se establece en el artículo 11.3.8.

Artículo 11.3.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible permitida en cada una de las parcelas será, en función de la superficie total de la parcela:
 - a. 1,50 m²t/m²s, cuando se permitan dos (2) plantas de altura máxima.
 - b. 2,10 m²t/m²s, cuando se permitan tres (3) plantas de altura máxima.
 - c. 2,70 m²t/m²s, cuando se permitan cuatro (4) plantas de altura máxima.
 - d. 3,20 m²t/m²s, cuando se permitan más de cuatro (4) plantas de altura.
2. No obstante, las edificabilidades correspondientes a las manzanas edificables lucrativas de las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada que se enuncian en el apartado 4 del artículo 11.3.1 serán las que se señalan para cada una de ellas en los Anexos 2 y 3.

Artículo 11.3.5. Condiciones estéticas

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación, salvo lo especificado en los puntos siguientes.
2. Cuerpos y elementos salientes. Se admiten, en plantas superiores, balcones volados, con saliente máximo, incluida la cerrajería de cuarenta (40) centímetros, siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a trescientos veinte (320) centímetros. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo. En edificios de nueva planta de tres (3) o más plantas de altura, situados en calles de más de trece (13) metros de anchura y con aceras superiores a los trescientos (300) centímetros, se permitirán cuerpos saliente de vuelo igual o menor a un (1) metro.
3. Si existieran, los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar los cien (100) centímetros de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura total. Si se colocara tela metálica ésta deberá ir acompañada inexorablemente por setos vivos tupidos.
4. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie en tipologías plurifamiliares.
5. En todos los casos el tratamiento de fachada se efectuará en su totalidad, incluyendo la planta baja, que se terminará íntegramente. La adaptación de los locales, en su caso, no podrá alterar la disposición, forma o proporción de los huecos.
6. Los testeros de los bloques se deberán considerar igualmente como una fachada, especialmente si están orientados a la vía pública, y a tal efecto se tratarán conjuntamente con el resto de la edificación.

Artículo 11.3.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el residencial, tanto de viviendas plurifamiliares como unifamiliares.
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pomenorizados:
 - 2.1. Del uso Servicios Terciarios:
 - a. Comercio. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
 - b. Oficinas. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera, salvo que éstas estén destinadas a usos diferentes al residencial que resulten admitidos, en los que se permitirán también el uso de oficinas en la planta inmediatamente siguiente. Los servicios personales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.
 - c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Con carácter general deberán disponerse en edificios con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá

valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

- 2.2. Del uso Industrial: Sólo los incluidos en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Si no se implantan en edificio exclusivo, sólo se permiten en la planta baja. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.
- 2.3. Del uso Turístico: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo.
- 2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
- 2.5. Espacios Libres Públicos.
- 2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.
- 2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten:
 - a. En edificaciones con otros usos, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En obras de nueva planta con destino a viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela. Los Garajes-Aparcamientos existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.
 - b. En edificaciones de nueva planta de uso exclusivo garaje, en sótanos y en el resto de las plantas autorizadas, siempre que se implanten en parcelas de superficie igual o superior a ochocientos (800) metros cuadrados y sean destinados a residentes.
3. No obstante lo anterior, en aquellas parcelas en las que se haya atribuido por este Plan General, conjuntamente con la determinación de esta Zona de Ordenanza, la calificación pormenorizada correspondiente a la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial, no se admitirán otros usos compatibles (complementarios) que no sean el de Garaje-Aparcamiento (en las condiciones del apartado 4.6.a anterior) y el de Servicios Terciarios en la categoría comercio, limitado éste a un máximo del doce por ciento (12%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela, y a condición de que se mantenga el número de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial posibilitado por el Plan.

Artículo 11.3.7. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

1. En Suelo Urbano Consolidado, en el caso de nuevas intervenciones de viviendas plurifamiliares, el número máximo de viviendas admitido se calculará de la siguiente forma:
 - a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.
 - b. Para vivienda sometida a algún régimen de protección público: setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (35) metros cuadrados.
 - c. Para rehabilitación: la existente, y en su defecto, setenta (70) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

- d. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los compatibles, con sus condiciones y limitaciones.
2. La densidad de las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado estará limitada por las determinaciones específicas atribuidas por este Plan en su ficha correspondiente de Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanística 1 y 2 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.3.8. Condiciones particulares de las Ordenaciones de Mantenimiento en la Zona de Ordenanza ZO.2.

1. Aplicación.

Resultan de aplicación estas condiciones particulares a las parcelas así calificadas en los planos de ordenación con la leyenda (OM) y comprende, en su mayor parte, edificaciones existentes con tipologías de vivienda plurifamiliar en edificación exenta. En ocasiones estos conjuntos edificatorios proceden de ordenaciones de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios.

2. Objetivos y actuaciones permitidas.

El objetivo de ordenación del Plan General para estos ámbitos es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.

3. Actuaciones permitidas.

- a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.2.1 de estas Normas.
- b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de rehabilitación. Se admiten obras de demolición, y de entre las obras de nueva edificación, las de reconstrucción y de sustitución.
- c. Se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos. Para el establecimiento de los usos compatibles permitidos serán de aplicación las condiciones de uso de la presente Zona de Ordenanza.
- d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.

4. Sustitución total.

4.1. En el supuesto de actuaciones que impliquen una propuesta para la sustitución total de las edificaciones de un conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un Plan Especial que como mínimo, actuará sobre el ámbito delimitado como de aplicación de la Ordenación de Mantenimiento (OM) en los planos de ordenación.

4.2. Los objetivos y determinaciones a cumplimentar por el Plan Especial son las siguientes:

- a. Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales, definiendo a tal efecto las alineaciones y rasantes de la nueva edificación

- b. Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- c. Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.
- d. El uso dominante será el residencial, incorporando obligatoriamente como uso compatible limitado el comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en la proporción mínima de diez (10) metros cuadrados construidos por vivienda.
- e. No sobrepasar el coeficiente de edificabilidad establecido en el apartado 1.b) del artículo 11.3.4 anterior, y cumplir con las dotaciones que se establecen en el artículo 17 de la LOUA.
- f. Destinar al menos el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad resultante a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- g. En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2 C del artículo 15 de la LOUA.

CAPÍTULO IV. ZONA DE ORDENANZA 3. URBANIZACIONES DISPERSAS (ZO-3)

Artículo 11.4.1. Definición.

1. Comprende aquellas áreas de la ciudad que se han desarrollado con un modelo de crecimiento fragmentario o a saltos, con edificación de viviendas unifamiliares aisladas mayoritariamente, pero también con viviendas en Condominio de Unifamiliares, y en las que el espacio libre de parcelas y con independencia del tamaño de la misma, que es muy variado, constituye el elemento determinante de su morfología y donde sólo el viario ha sido el elemento ordenador fundamental. Existen en su ámbito, enclaves de actuaciones de vivienda plurifamiliar en altura y edificación exenta, y que son reconocidas como tales en la presente Zona de Ordenanza, e identificados como Ordenación de Mantenimiento con las siglas (OM), y que se regirán por lo dispuesto en el artículo 11.4. 8 siguiente.
2. El objeto principal para estas áreas es dotarlas de la estructura de la que carecen, tanto en sí mismas como en relación a los sistemas territoriales, principalmente viario, que supusieron su origen. Las intervenciones más potentes se orientan hacia las zonas sometidas ahora a procesos incompletos que son controladas básicamente por el Plan con la ordenación del espacio público y los equipamientos de carácter más local.
3. En la Zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado, cuyas determinaciones particulares se especifican en las fichas del Anexo de Subzonas de Ordenanzas de estas Normas Urbanísticas.
 - ZO. 3.1. LA CAMPA.
 - ZO. 3.2. CAMINO DEL MOLINO VIEJO
 - ZO. 3.3. EL PLEITO
 - ZO. 3.4. EL CAMPITO.
4. Igualmente, se integran en la presente Zona de Ordenanza las manzanas edificables lucrativas de las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado, y cuyas determinaciones particulares se especifican en el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas números 1 y 2 de las presentes Normas Urbanísticas, que son las siguientes:
 - a. Áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU):
 - 3-ARI-TU-04 PINAR DEL EDÉN

- 3-ARI-TU-05 LA VIÑA
 - 3-ARI-TU-06 CONEJERAS
 - 3-ARI-TU-07 SOTO DEL ÁGUILA
 - 3-ARI-TU-08 LAS LAGUNAS
 - 3-ARI-TU-09 LOS VISOS
 - 3-ARI-TU-10 ALBATROS
 - 3-ARI-TU-11 CAMINO DEL MOLINO VIEJO
 - 3-ARI-TU-12 LAGUNA DE LA RANA
 - 3-ARI-TU-13 HIJUELA DE CARBONEROS
- b. Áreas de reforma interior para la renovación urbana (ARIRU):
- 3-ARI-RU-12 HUERTA LA RANA
 - 3-ARI-RU-13 CARBONERO
 - 3-ARI-RU-14 EL ÁGUILA
 - 3-ARI-RU-15 CALLEJÓN DE LA PEDRERA
5. Las disposiciones de los artículos siguientes son comunes a todas las Subzonas con ordenación pormenorizada, salvo determinación específica en la ficha correspondiente de la Subzona o unidad de ejecución
6. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.4.2. Condiciones de parcela.

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. En ningún caso esta determinación será de aplicación a las parcelas procedentes de segregación bajo condición suspensiva. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.
2. Como excepción, los ámbitos de Ordenación de Mantenimiento (OM), que tendrá la consideración de unidad mínima edificable cada unidad edificatoria estructuralmente independiente.
3. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.
4. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen en el punto siguiente.
5. La parcela mínima para nuevas subdivisiones, salvo que las condiciones particulares de cada Subzona señalen otros condicionantes, son:
 - a. Superficie mínima: setecientos (700) metros cuadrados. Se permiten actuaciones de dos (2) viviendas unifamiliares pareadas siempre que se ejecuten como actuación unitaria y se guarde una relación mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de suelo de parcela neta por vivienda.
 - b. Frente mínimo: veinte (20) metros.

- c. Fondo mínimo: veinticinco (25) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de veinte (20) metros de diámetro.
 - e. En el caso de viviendas pareadas, las dos (2) parcelas cumplirán en su conjunto las condiciones aquí establecidas en lo referente a frente, fondo y forma.
6. En el caso de intervenciones del tipo Condominio de Unifamiliares al que se refiere el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas, deberá mantenerse una relación mínima de trescientos (350) metros cuadrados de suelo de parcela neta por vivienda, salvo regulación distinta en las Subzonas de Ordenanza y/o unidades de ejecución. Las condiciones de parcelación en estos casos son:
 - a. Superficie mínima: mil doscientos (1.200) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: veinticinco (25) metros.
 - c. Fondo mínimo: veinticinco (25) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de diámetro de veinticinco (25) metros.
7. No obstante lo establecido en los puntos 5 y 6 anteriores, se admiten la posibilidad de segregar cuando la diferencia de las dimensiones de las parcelas resultantes respecto de los parámetros ordinarios establecidos como mínimos, no supere los siguientes valores porcentuales:
 - a. Tolerancia sobre superficie mínima de parcela: diez por ciento (10%).
 - b. Tolerancia frente mínimo a vial público: quince por ciento (15%).

Artículo 11.4.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación a los distintos linderos.
 - a. A espacio público: cuatro (4) metros.
 - b. A otras propiedades: Tres (3) metros.
 - c. No obstante lo anterior, se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario.
 - d. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince (15) metros cuadrados, y altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, retranqueados del frente de la parcela, no teniendo que cumplir la separación a linderos de otras propiedades. En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.
 - e. (SUSPENDIDO)
2. Ocupación máxima.
 - a. Sobre rasante: cuarenta por ciento (40%) en cada una de las plantas permitidas.
 - b. Bajo rasante: cuarenta por ciento (40%).
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de parcelas en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas.

- b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
 4. Construcción e instalaciones por encima de la altura regulador máxima:
Serán de aplicación las establecidas en el artículo 7.3.27, Capítulo III, del Título VII, Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
 5. Patios y cubiertas.
 - a. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en el artículo 7.3.35 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
 6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.8 de estas Normas Urbanísticas, cualquier actuación de edificación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta por ciento (70%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
 7. Tipologías y morfologías permitidas
 - a. Morfología:
 - Manzana con edificación exenta.
 - Manzana abierta, sólo mediante Estudio de Detalle.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación adosada.
 - Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle. Y en su caso, Plan Especial, tal como se establece en el artículo 11.4.8.

Artículo 11.4.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,35 m²t/m²s. No obstante, para las parcelas calificadas expresamente por el presente Plan General de Servicios Terciarios el coeficiente de edificabilidad será de 0,60 m²t/m²s.
2. Cuando se trate de parcelas existentes no edificadas de superficie igual o inferior a trescientos cuarenta y cinco (345) metros cuadrados se admitirá, en todo caso, que se alcance una edificabilidad de hasta ciento veinte (120) metros cuadrados.

Artículo 11.4.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a

- lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de sus diferentes fachadas y componentes deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto de la finca. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las edificaciones auxiliares.
2. En general, los cerramientos de parcelas y vallados que se ubiquen en la alineación exterior no podrán superar los cien (100) centímetros de altura de parte ciega, pudiendo superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Sin superar la altura máxima los vallados a linderos medianeros podrán ser opacos. En el proyecto de edificación se podrán proponer otras soluciones acordes con el entorno donde se inserta la parcela, siempre y cuando domine la vegetación y se respeten los criterios generales del punto 3) siguiente.
 3. Para la mejora de la imagen y el paisaje, el desarrollo de las edificaciones en estas zonas, además de adaptarse a las determinaciones urbanísticas generales que se establecen para ellas y a las establecidas en el artículo 8.2.8, deberán tener presente los siguientes criterios generales para la protección y el desarrollo del patrimonio forestal de la localidad:
 - 3.1. En aquellas parcelas que no presenten elementos arbóreos de porte medio en sus frentes a las infraestructuras viarias colindantes, el propietario o promotor de una futura edificación estará obligado a la plantación y el mantenimiento de una alineación arbórea a lo largo de los citados frentes de parcela.
 - 3.2. La elección de la especie o especies a implantar tendrá presente la vegetación arbórea existente en las parcelas o áreas adyacentes en un radio de ciento cincuenta (150) metros a partir del hipotético centro de la parcela objeto de revegetación. En el caso de que no existieran referentes claros o predominantes, el propietario o promotor podrá proponer las especies a desarrollar, debiendo ser valorada la oportunidad ecológica o paisajística de dicha propuesta por el organismo municipal competente.
 - 3.3. La disposición de los árboles tendrá presente los siguientes criterios generales:
 - a. La distribución y separación de los árboles debe asegurar el normal desarrollo de los elementos plantados en sus diferentes estadios vegetativos.
 - b. Sin perjuicio de lo anterior, la plantación debe procurar una distribución que abarque la totalidad de los frentes afectados por la cercanía del viario, interrumpiéndose únicamente su continuidad en los espacios destinados al acceso de la parcela.
 - c. Los árboles se situarán en el interior de la parcela de forma que al alcanzar un estadio evolutivo medio, una parte significativa de su copa sea apreciable desde el exterior de la parcela, superando sobradamente la altitud del cerramiento.

Artículo 11.4.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el residencial, de viviendas unifamiliares.
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Industria, Logística y Almacenamiento: Todos, y sólo en edificio exclusivo.
 - 2.2. Del uso Servicios Terciarios:
 - a. Comercio. En edificio exclusivo, en planta baja, primera y sótano siempre que se encuentren vinculados al uso de planta baja y en la primera planta no existiera otro uso diferente.
 - b. Oficinas. Sólo en edificio exclusivo. Los servicios personales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.

- c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
- 2.3. Del uso Turístico: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos. Sólo en edificio exclusivo.
- 2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
- 2.5. Espacios Libres Públicos.
- 2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o planta baja.
- 2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten:
- En edificaciones con otros usos, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En obras de nueva planta con destino a viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela. Los Garajes-Aparcamientos existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.
 - En edificaciones de nueva planta de uso exclusivo garaje, en sótanos y en el resto de las plantas autorizadas, siempre que se implanten en parcelas de superficie igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
3. No obstante lo anterior, en aquellas parcelas en las que se haya atribuido por este Plan General, conjuntamente con la determinación de esta Zona de Ordenanza, la calificación pormenorizada correspondiente a la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial, no se admitirán otros usos compatibles (complementarios) que no sean el de Garaje-Aparcamiento (en las condiciones del apartado 2.6.a anterior) y el de Servicios Terciarios en la categoría comercio, limitado éste a un máximo del doce por ciento (12%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela, y a condición de que se mantenga el número de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial posibilitado por el Plan.

Artículo 11.4.7. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

- El número máximo de viviendas que podrán edificarse por parcela en intervenciones plurifamiliares se define en cada Subzona de Ordenanza en el Anexo de Subzonas de Ordenanzas de las presentes Normas Urbanísticas, no obstante, lo dispuesto en el punto 6 del artículo 11.4.2 anterior. En caso de indefinición del número máximo de viviendas le será de aplicación el artículo 11.3.7 anterior.
- La densidad de las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado estará limitada por las determinaciones específicas atribuidas por este Plan en su ficha correspondiente de Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanística 1 y 2 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.4.8. Condiciones particulares de las Ordenaciones de Mantenimiento en la Zona de Ordenanza Z0.3.

1. Aplicación.

Resultan de aplicación estas condiciones particulares a las parcelas así calificadas en los planos de ordenación con la leyenda (OM) y comprende, en su mayor parte, edificaciones existentes con tipologías de vivienda plurifamiliar en edificación exenta. En ocasiones estos conjuntos edificatorios proceden de ordenaciones de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios.

2. Objetivos y actuaciones permitidas.

El objetivo de ordenación del Plan General para estos ámbitos es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.

3. Actuaciones permitidas.

- a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.2.1 de estas Normas.
- b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de rehabilitación. Se admiten obras de demolición, y de entre las obras de nueva edificación, las de reconstrucción y de sustitución.
- c. Se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos. Para el establecimiento de los usos compatibles permitidos serán de aplicación las condiciones de uso de la presente Zona de Ordenanza.
- d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.

4. Sustitución total.

4.1. En el supuesto de actuaciones que impliquen una propuesta para la sustitución total de las edificaciones de un conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un Plan Especial que como mínimo, actuará sobre el ámbito delimitado como de aplicación de la Ordenación de Mantenimiento (OM) en los planos de ordenación.

4.2. Los objetivos y determinaciones a cumplimentar por el Plan Especial son las siguientes:

- a. Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales, definiendo a tal efecto las alineaciones y rasantes de la nueva edificación
- b. Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- c. Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.
- d. El uso dominante será el residencial, incorporando obligatoriamente como uso compatible limitado el comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en la proporción mínima de diez (10) metros cuadrados construidos por vivienda.
- e. No sobrepasar el coeficiente de edificabilidad de 0,70 m²t/m²s, y cumplir con las dotaciones que se establecen en el artículo 17 de la LOUA.

- f. Destinar al menos el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad resultante a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- g. En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2 C del artículo 15 de la LOUA.

CAPÍTULO V. ZONA DE ORDENANZA 4. LA BARROSA (ZO-4)**Artículo 11.5.1. Definición.**

1. Comprende las áreas de la ciudad que se han implantado entre la carretera de la barrosa y la franja costera, extendiéndose hasta los límites de la zona inundable del arroyo Carrajolilla, con un modelo dirigido a la segunda residencia donde se combinan edificaciones de viviendas unifamiliares aisladas en las actuaciones primitivas así como en los crecimientos espontáneos, con actuaciones de Condominios de Unifamiliares, pero también plurifamiliares en altura y con edificación exenta en los desarrollos planificados, en su mayoría prácticamente colmatados. El espacio libre privado constituye el elemento determinante de su morfología, siendo el viario el elemento ordenador principal. Las actuaciones de vivienda colectiva en altura y edificación exenta que existen en esta Zona de Ordenanza ámbito se identifican como de Ordenación de Mantenimiento con las siglas (OM), y se regulan con las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.5.8 siguiente.
2. El objeto principal para estas áreas es el de completar y adecuar su estructura a las condiciones actuales y posibilitar el desarrollo racional de un ámbito sujeto a un uso estacionalmente variable, minimizando las incidencias de dichas fluctuaciones.
3. En la Zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas en Suelo Urbano Consolidado:
 - ZO-4.1 COTO DE SAN JOSÉ I
 - ZO-4.2 COTO DE SAN JOSÉ II
 - ZO-4.3 4-AIA-02. LA RAYA
 - ZO-4.4 4-AIA-03. LA FAMILIAPara las Subzonas ZO-4.1. COTO DE SAN JOSÉ I, ZO-4.3. 4- AIA-02. LA RAYA y ZO-4.4. LA FAMILIA, sus determinaciones particulares se especifican en las fichas del Anexo de Subzonas de Ordenanzas de estas Normas Urbanísticas,
4. Las disposiciones de los artículos siguientes son comunes a todas las Subzonas con ordenación pormenorizada, salvo determinación específica en la ficha correspondiente de la Subzona o unidad de ejecución
5. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.5.2. Condiciones de parcela.

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. En ningún caso esta determinación será de aplicación a las parcelas procedentes de segregación bajo condición suspensiva. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.

2. Como excepción, los ámbitos de Ordenación de Mantenimiento (OM), que tendrá la consideración de unidad mínima edificable cada unidad edificatoria estructuralmente independiente.
3. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.
4. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen en el punto siguiente.
5. La parcela mínima para nuevas subdivisiones, salvo que las condiciones particulares de cada Subzona o unidad de ejecución señalen otros condicionantes, son:
 - a. Superficie mínima:
 - Para ZO-4. LA BARROSA: setecientos (700) metros cuadrados.
 - Para ZO-4-2. COTO DE SAN JOSÉ II: mil (1.000) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: veinte (20) metros.
 - c. Fondo mínimo: veinticinco (25) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de diámetro veinte (20) metros.
6. En el caso de intervenciones del tipo Condominio de Unifamiliares, al que se refiere el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas, deberá mantenerse relación mínima de quinientos (500) metros cuadrados de suelo de parcela neta por vivienda, salvo regulación distinta en las Subzonas de Ordenanza y/o unidades de ejecución. Las condiciones de parcelación en estos casos son:
 - a. Superficie mínima: mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: veinticinco (25) metros.
 - c. Fondo mínimo: veinticinco (25) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de diámetro de veinticinco (25) metros. Salvo para parcela previamente existentes, donde el diámetro de los círculos tangentes debe ser, al menos, de veinte (20) metros.

Artículo 11.5.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas a linderos.
 - a. A espacio público: cuatro (4) metros.
 - b. A otras propiedades: tres (3) metros.
 - c. No obstante lo anterior, se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario.
 - d. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince (15) metros cuadrados, y altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, retranqueados del frente de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos. En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.
2. Ocupación máxima.
 - a. Sobre rasante: treinta por ciento (30%) en cada una de las plantas permitidas.
 - b. Bajo rasante: Cuarenta por ciento (40%).

3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de parcelas en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
4. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Salvo que se establezca su prohibición en las determinaciones particulares que se especifican en el Anexo 1 de estas Normas para cada una de las Subzonas, serán de aplicación las establecidas en el artículo 7.3.27, Capítulo III, del Título VII, Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas, que en ningún caso podrán superar la copa de la masa arbórea.
5. Patios y cubiertas.
 - a. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en el artículo 7.3.35 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.8 de estas Normas Urbanísticas, cualquier actuación de edificación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta por ciento (70%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
7. Tipologías y morfologías permitidas
 - 7.1. Morfología: manzana con edificación exenta.
 - 7.2. Tipología:
 - a. Edificación exenta.
 - b. Edificación adosada.
 - c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle. Y en su caso, Plan Especial, tal como se establece en el artículo 11.5.8.

Artículo 11.5.4. Condiciones de edificabilidad.

1. Salvo que expresamente se señale entre paréntesis un índice de edificabilidad concreto en los Planos de Ordenación Completa, índice que con carácter general asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior a determinadas parcelas, la superficie edificable total o superficie máxima construable en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad siguiente:
 - a. Para ZO-4- LA BARROSA: 0,35 m² de techo/m² de parcela neta.
 - b. Para ZO-4-2. COTO DE SAN JOSÉ II: 0,25 m² de techo/m² de parcela neta.

2. No obstante para parcelas expresamente calificadas por el presente Plan General de Servicios Terciarios el coeficiente de edificabilidad se establece en 0,45 m²t/m²s.

Artículo 11.5.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de sus diferentes fachadas y componentes deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto de la finca. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las secundarias.
2. En general, los cerramientos de parcelas y vallados que se ubiquen en la alineación exterior no podrán superar los cien (100) centímetros de altura de parte ciega, pudiendo superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Sin superar la altura máxima los vallados a linderos medianeros podrán ser opacos. En el proyecto de edificación se podrán proponer otras soluciones acordes con el entorno donde se inserta la parcela, siempre y cuando domine la vegetación y se respeten los criterios generales del punto 3) siguiente.
3. Para la mejora de la imagen y el paisaje, el desarrollo de las edificaciones en estas zonas, además de adaptarse a las determinaciones urbanísticas generales que se establecen para ellas y a las establecidas en el artículo 8.2.8, deberán tener presente los siguientes criterios generales para la protección y el desarrollo del patrimonio forestal de la localidad:
 - 3.1. Cuando los elementos arbóreos configuren una masa homogénea y continua en lo que a la cobertura del suelo se refiere, se intentará no generar rupturas en la continuidad del arbolado cuando se proceda a la eliminación del porcentaje permitido.
 - 3.2. Deberán ser respetados aquellos pies arbóreos que configuren los frentes de la parcela al viario adyacente.
 - 3.3. Se intentará mantener el carácter y la continuidad de las alineaciones vegetales, especialmente cuando configuren los frentes de la parcela.
 - 3.4. Los proyectos edificatorios que afecten a parcelas o frentes de parcelas sin elementos arbóreos en las áreas adyacentes al viario, deberán considerar la revegetación de los citados frentes a partir de los siguientes criterios:
 - a. Las promociones de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas han de establecer elementos arbóreos de porte medio en los espacios libres existentes en el interior de las parcelas.
 - b. Las edificaciones singulares que se desarrollen en estos sectores, deberán reservar en sus diferentes fachadas un espacio no inferior a tres (3) metros de anchura destinado al ajardinamiento y a la plantación de elementos arbóreos.

Artículo 11.5.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el residencial, de viviendas unifamiliares.
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados.
 - 2.1. Del uso Servicios Terciarios:
 - a. Comercio. En edificio exclusivo, en planta baja, primera y sótano siempre que se encuentren vinculados al uso de planta baja y en la primera planta no existiera otro uso diferente.

- b. Oficinas. Sólo en edificio exclusivo. Los servicios personales y despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.
 - c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
- 2.2. Del uso Industrial: Sólo los correspondientes a la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Y sólo en edificio exclusivo.
- 2.3. Del uso Turístico: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos. Sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de tres (3) estrellas, salvo los existentes o en tramitación antes de la Aprobación Inicial del presente Plan.
- 2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
- 2.5. Espacios Libres Públicos.
- 2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o planta baja.
- 2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten:
- a. En edificaciones con otros usos, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En obras de nueva planta con destino a viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela. Los Garajes-Aparcamientos existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.
 - b. En edificaciones de nueva planta de uso exclusivo garaje, en sótanos y en el resto de las plantas autorizadas, siempre que se implanten en parcelas de superficie igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
4. No obstante lo anterior, en aquellas parcelas en las que se haya atribuido por este Plan General, conjuntamente con la determinación de esta Zona de Ordenanza, la calificación pormenorizada correspondiente a la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial, no se admitirán otros usos compatibles (complementarios) que no sean el de Garaje-Aparcamiento (en las condiciones del apartado 3.6.a anterior) y el de Servicios Terciarios en la categoría comercio, limitado éste a un máximo del doce por ciento (12%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela, y a condición de que se mantenga el número de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial posibilitado por el Plan.

Artículo 11.5.7. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

El número máximo de viviendas que podrán edificarse por parcela en intervenciones plurifamiliares se define en cada Subzona de Ordenanza en el Anexo de Subzonas de Ordenanzas de las presentes Normas Urbanísticas, no obstante, lo dispuesto en el punto 6 del artículo 11.4.2 anterior.

Artículo 11.5.8. Condiciones particulares de las Ordenaciones de Mantenimiento en la Zona de Ordenanza ZO.4.

A los ámbitos de la presente Zona de Ordenanza identificados como de Ordenación de Mantenimiento (OM) les será de aplicación lo establecido en el artículo 11.4.8 anterior.

CAPÍTULO VI. ZONA DE ORDENANZA 5. PLAYA SANCTI-PETRI (ZO.5).**Artículo 11.6.1. Definición.**

1. Comprende el área conformada por el desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias del sector denominado Plan Parcial TC-39 "Playa de Sancti-Petri", caracterizado por ser un modelo basado en viviendas unifamiliares frente al litoral, en parcelas de distinta superficie, y donde una gran parcela hotelera en situación central se constituye en el referente de la ordenación.
2. La finalidad de identificar esta Zona es el de respetar las condiciones de edificación consolidadas de esta área, sobre la base del planeamiento específico redactado y desarrollado, que se asume mediante su integración en las determinaciones de suelo urbano consolidado, y sin perjuicio de incorporar las precisiones y actuaciones necesarias para su correcta integración en el modelo definido por el Plan General en todo aquello que resulte necesario o conveniente.
3. En esta Zona de Ordenanza se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas, cuyas determinaciones particulares se especifican en las Secciones I, II, III, IV y V del presente Capítulo.
 - ZO.5.1. RESIDENCIAL COLECTIVA PLAYA SANCTIPETRI.
 - ZO.5.2. RESIDENCIAL ADOSADO PLAYA SANCTIPETRI.
 - ZO.5.3. RESIDENCIAL AISLADO PLAYA SANCTI-PETRI.
 - ZO.5.4. COMERCIAL PLAYA SANCTI-PETRI
4. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas y por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación.

Artículo 11.6.2. Condiciones comunes a todas las Subzonas.

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. En ningún caso esta determinación será de aplicación a las parcelas procedentes de segregación bajo condición suspensiva. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres o equipamientos privados afectos a la edificación
2. Para la mejora de la imagen y el paisaje, el desarrollo de las edificaciones en estas Subzonas, además de adaptarse a las determinaciones urbanísticas generales que se establecen para ellas y a las establecidas en el artículo 8.2.8, deberá tener presente los siguientes criterios generales para la protección y el desarrollo del patrimonio forestal de la localidad.
 - a. Cuando los elementos arbóreos configuren una masa homogénea y continua en lo que a la cobertura del suelo se refiere, se intentará no generar rupturas en la continuidad del arbolado cuando se proceda a la eliminación del porcentaje permitido.
 - b. Deberán ser respetados aquellos pies arbóreos que configuren los frentes de la parcela al viario adyacente.

- c. Se intentará mantener el carácter y la continuidad de las alineaciones vegetales, especialmente cuando configuren los frentes de la parcela.
 - d. Los proyectos edificatorios que afecten a parcelas o frentes de parcelas sin elementos arbóreos en las áreas adyacentes al viario, deberán considerar la revegetación de los citados frentes.
 - e. Las promociones de viviendas han de establecer elementos arbóreos de porte medio en los espacios libres en el interior de las parcelas.
3. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
 4. Construcción e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima:
Serán de aplicación las establecidas los en el artículo 7.3.27, Capítulo III, del Título VII, Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas, salvo las establecidas en el punto 4 del citado artículo 7.3.27, que se prohíben.
 5. Patios y cubiertas.
 - a. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en el artículo 7.3.34 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE RESIDENCIAL COLECTIVA PLAYA SANCTI-PETRI. (ZO.5.1).

Artículo 11.6.3. Aplicación.

Será de aplicación esta Subzona de ordenanza a las parcelas donde se asienta el modelo residencial más compacto de esta Zona de Ordenanza, constituido principalmente por viviendas de tipología colectiva o condominio de unifamiliares adosadas, y apartamentos.

Artículo 11.6.4. Condiciones de parcela.

1. La parcela señalada con esta Zona de Ordenanza se considera indivisible, debiendo ser objeto de una intervención unitaria.
2. En el caso de intervenciones del tipo Condominio de Unifamiliares al que se refiere el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas deberá mantenerse una relación mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados de parcela por vivienda.

Artículo 11.6.5. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. A todos los linderos, públicos y privados: cuatro (4) metros.
2. Ocupación máxima: libre.
3. Altura máxima y número máximo de plantas: tres (3) y la altura máxima de once (11) metros. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos. En los casos de actuaciones edificatorias de tipología específica en los que se pretenda hacer llegar la edificación a la alineación exterior, la cota de referencia

para la medición de altura se fijará conforme a las reglas del citado artículo 7.3.23 para los edificios alineados a vial.

4. Tipologías y morfologías permitidas
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación adosada.
 - Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.6.6. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,42 m²/m².

Artículo 11.6.7. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada. En el caso de viviendas en esquina sus fachadas deberán tener un tratamiento conjunto de composición, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

Artículo 11.6.8. Condiciones de uso y densidad.

1. El uso pormenorizado característico es el de vivienda, en la categoría de unifamiliar entre medianeras, Condominio de Unifamiliares y viviendas plurifamiliares con tipología de edificación exenta.
2. En el caso de intervenciones de viviendas plurifamiliares, el número máximo de viviendas admitido será de una (1) vivienda por cada cien (100) metros cuadrados edificables. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los compatibles, con sus condiciones y limitaciones.
3. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 3.1. Del uso Turístico: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
 - 3.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

3.3. Espacios Libres Públicos.

3.4. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.

3.5. Los Garajes-Aparcamientos, sólo en sótanos, salvo que se trate de Condominio de Unifamiliares o de viviendas unifamiliares, donde se admiten también en planta baja, y sin ocupar los espacios libres de parcela. Los Garajes- Aparcamientos existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE RESIDENCIAL ADOSADO PLAYA SANCTI-PETRI. (ZO.5.2).

Artículo 11.6.9. Aplicación.

Será de aplicación esta Subzona de ordenanza a las parcelas donde se asienta el modelo residencial más compacto de esta Zona de Ordenanza, constituido principalmente por viviendas de tipología unifamiliar adosada y apartamentos.

Artículo 11.6.10. Condiciones de parcela.

1. Se consideran parcelas mínimas las existentes, no admitiéndose segregaciones de las mismas.
2. Se permite la agregación de parcelas existentes cualquiera que sea su número y superficie, siempre que sean colindantes.
3. En el caso de intervenciones del tipo Condominio de Unifamiliares al que se refiere el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas deberá mantenerse una relación mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados de parcela por vivienda.

Artículo 11.6.11. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas a linderos.
 - a. A linderos privados no adosados: tres (3) metros. Se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante, debiendo ejecutarse como proyecto unitario.
 - b. A linderos públicos por la fachada lateral: tres (3) metros, salvo que se trate de Condominio de Unifamiliares mediante actuaciones de tipología específica, en cuyo caso podrá la edificación llegar hasta la alineación exterior.
 - c. A linderos públicos por la fachada de acceso: cuatro (4) metros, salvo que se trate de Condominio de Unifamiliares mediante actuaciones de tipología específica, en cuyo caso podrá la edificación llegar hasta la alineación exterior.
2. Ocupación máxima: libre.
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de parcelas en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de tres (3) y la altura máxima de once (11) metros.

- c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos. En los casos de actuaciones edificatorias de tipología específica en los que se pretenda hacer llegar la edificación a la alineación exterior, la cota de referencia para la medición de altura se fijará conforme a las reglas del citado artículo 7.3.23 para los edificios alineados a vial.
4. Tipologías y morfologías permitidas
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación adosada.
 - Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.6.12. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,60 m²/m².

Artículo 11.6.13. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada. En el caso de viviendas en esquina sus fachadas deberán tener un tratamiento conjunto de composición, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. En la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

Artículo 11.6.14. Condiciones de uso y densidad.

1. El uso pormenorizado característico es el de vivienda, en la categoría de unifamiliar entre medianeras, Condominio de Unifamiliares y viviendas plurifamiliares con tipología de edificación exenta.
2. En el caso de nuevas intervenciones de viviendas plurifamiliares, el número máximo de viviendas admitido será de una (1) vivienda por cada cien (100) metros cuadrados edificables. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los compatibles, con sus condiciones y limitaciones.
3. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 3.1. Del uso Turístico: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.

- 3.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
- 3.3. Espacios Libres Públicos.
- 3.4. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.
- 3.5. Los Garajes-Aparcamientos, sólo en sótanos, salvo que se trate de Condominio de Unifamiliares o de viviendas unifamiliares, donde se admiten también en planta baja, y sin ocupar los espacios libres de parcela. Los Garajes- Aparcamientos existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE RESIDENCIAL AISLADO PLAYA SANCTI-PETRI. (ZO.5.3).

Artículo 11.6.15. Aplicación.

Será de aplicación esta Subzona de Ordenanza a las parcelas donde se asienta el modelo residencial más extendido del área de Playa Sancti-Petri, conformado por viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Artículo 11.6.16. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación de parcelas existentes cualquiera que sea su número y superficie, siempre que sean colindantes.
2. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen en el punto siguiente.
3. La parcela mínima para nuevas subdivisiones:
 - a. Superficie mínima: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: quince (15) metros.
 - c. Fondo mínimo: veinte (20) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de diámetro doce (12) metros.
4. En el caso de intervenciones del tipo Condominio de Unifamiliares al que se refiere el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas, deberá mantenerse una relación mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados de parcela por vivienda.

Artículo 11.6.17. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación a los distintos linderos.
 - a. A alineación exterior: cinco (5) metros.
 - b. A linderos privados tres (3) metros. Se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario.

2. Ocupación máxima: libre
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
4. Tipologías y morfologías permitidas:
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación adosada.

Artículo 11.6.18. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,25 m²/m².

Artículo 11.6.19. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.
4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de esta Subzona, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

Artículo 11.6.20. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico es el de vivienda, en la categoría de unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados.
 - 2.1. Del uso Turístico: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos. Sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
 - 2.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
 - 2.3. Espacios Libres Públicos.

2.4. Los Servicios Infraestructurales sólo podrán implantarse en edificio exclusivo.

2.5. Los Garajes-Aparcamientos, sólo en sótanos, si se trata de Condominio de Unifamiliares. En viviendas unifamiliares se admiten también en planta baja, sin ocupar los espacios libres de parcela.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE COMERCIAL PLAYA SANCTI-PETRI (ZO.5.4)

Artículo 11.6.21. Aplicación.

Será de aplicación la presente Subzona de Ordenanza a las parcelas de este ámbito destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles con destino a Comercio, Oficinas y Servicios Terciarios Recreativos-Espectáculos Públicos, todo ello conforme a lo establecido en el punto 3 del artículo 6.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas Artículo 11.6.22. Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación ni agregación de parcelas.

Artículo 11.6.23. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Retranqueos:

Se establece una separación mínima a la alineación exterior, con carácter general, de cinco (5) metros. Se podrán admitir menores separaciones en algunas de las alineaciones exteriores si se plantean edificaciones de tipología específica.

2. Ocupación máxima: libre.

3. Altura máxima y número máximo de plantas.

- a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.
- b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
- c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.

4. Tipologías y morfologías permitidas

- a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
- b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.6.24. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 1,00 m²/m².

Artículo 11.6.25. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
4. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
5. Se deberá prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.

Artículo 11.6.26. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de la Subzona de Ordenanza es de Comercio, Oficinas y Recreativo-Espectáculos Públicos (uso global de Actividades Económicas).
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Turístico: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos. Sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
 - 2.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
 - 2.3. Espacios Libres Públicos.
 - 2.4. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.
 - 2.5. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en planta baja y sótano, y acompañando siempre al uso principal.

CAPÍTULO VII. ZONA DE ORDENANZA 6. NOVO SANCTI-PETRI (ZO.6).**Artículo 11.7.1. Definición.**

1. Comprende las áreas de la ciudad que se han desarrollado según un modelo planificado como producto turístico específico, caracterizado por las bajas densidades de ocupación, donde se combinan las edificaciones hoteleras y las residenciales principalmente de tipo Condominio de Unifamiliares, aunque también unifamiliares aisladas, organizados en torno a espacios deportivos privados de campos de golf. Son los ámbitos del Plan Parcial RT-47 "Torreteras" y del Plan Parcial RT-46 "Lomas del Puerco" correspondientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987.
2. La finalidad de identificar esta Zona de Ordenanza es el de respetar las condiciones de edificación consolidadas de esta área, sobre la base del planeamiento específico redactado y desarrollado, que se asume mediante su integración en las determinaciones de suelo urbano consolidado, y sin perjuicio de incorporar las precisiones y actuaciones necesarias para su correcta integración en el modelo definido por el Plan General en todo aquello que resulte necesario o conveniente.
3. En esta Zona de Ordenanza se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas, cuyas determinaciones particulares se especifican en las Secciones I, II, III, IV, V y VI del presente Capítulo.

- ZO.6.1 CENTROS HOTELEROS DEL NOVO TIPO 1
 - ZO.6.2 CENTROS HOTELEROS DEL NOVO TIPO 2
 - ZO.6.3 CONDOMINIOS DE UNIFAMILIARES DEL NOVO TIPO 1
 - ZO.6.4 CONDOMINIO DE UNIFAMILIARES DEL NOVO TIPO 2
 - ZO.6.5 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DEL NOVO
 - ZO.6.6 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA DEL NOVO
 - ZO.6.7 TERCIARIO Y COMERCIAL DEL NOVO
 - ZO.6.8 CAMPO DE GOLF DEL NOVO
4. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo V del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.7.2. Condiciones comunes a todas las Subzonas.

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. En ningún caso esta determinación será de aplicación a las parcelas procedentes de segregación bajo condición suspensiva. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres o equipamientos privados afectos a la edificación
2. Para la mejora de la imagen y el paisaje, el desarrollo de las edificaciones en estas Subzonas, además de adaptarse a las determinaciones urbanísticas generales que se establecen para ellas y a las establecidas en el artículo 8.2.8, deberá tener presente los siguientes criterios generales para la protección y el desarrollo del patrimonio forestal de la localidad.
 - a. Cuando los elementos arbóreos configuren una masa homogénea y continua en lo que a la cobertura del suelo se refiere, se intentará no generar rupturas en la continuidad del arbolado cuando se proceda a la eliminación del porcentaje permitido.
 - b. Deberán ser respetados aquellos pies arbóreos que configuren los frentes de la parcela al viario adyacente.
 - c. Se intentará mantener el carácter y la continuidad de las alineaciones vegetales, especialmente cuando configuren los frentes de la parcela.
 - d. Los proyectos edificatorios que afecten a parcelas o frentes de parcelas sin elementos arbóreos en las áreas adyacentes al viario, deberán considerar la revegetación de los citados frentes.
 - e. Las promociones de viviendas han de establecer elementos arbóreos de porte medio en los espacios libres en el interior de las parcelas.
3. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
4. Construcción e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima:

Serán de aplicación las establecidas los en el artículo 7.3.27, Capítulo III, del Título VII, Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas, salvo las establecidas en el punto 4 del citado artículo 7.3.27, que se prohíben. No se considerarán fuera de ordenación las construcciones existentes por encima de la altura máxima siempre que hayan sido edificadas con su correspondiente licencia municipal.

5. Patios y cubiertas.
 - a. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en el artículo 7.3.34 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
6. Tipologías y morfologías permitidas
 - Morfología: manzana con edificación exenta.
 - Tipología: edificación exenta, y edificación de tipológica específica sólo mediante Estudio de Detalle.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS SUBZONAS DE ORDENANZA DE CENTROS HOTELEROS DEL NOVO TIPO I (ZO.6.1) Y TIPO 2 (ZO.6.2).

Artículo 11.7.3. Definición.

1. Se corresponde esta Subzona de Ordenanza con los ámbitos destinados a proporcionar Servicios Terciarios de carácter turístico, principalmente para proporcionar alojamiento temporal a las personas, conformado inmuebles con unidad funcional autónoma, de acuerdo con lo estipulado a las vigentes normas sectoriales en la materia (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que lo sustituya) en la categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
2. Es objetivo del Plan mantener una oferta hotelera con personalidad propia de modo que, asumiendo el contexto general, recoja, al mismo tiempo, las peculiaridades que permitan vertebrar la oferta de Chiclana de la Frontera con un TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO /XI sello e identidad propios, cuya finalidad no debe ser otra que la permanencia en la vanguardia del mercado turístico de la Provincia.

Artículo 11.7.4. Condiciones de parcela.

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. En ningún caso esta determinación será de aplicación a las parcelas procedentes de segregación bajo condición suspensiva. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.
2. No se permite ninguna segregación de parcelas.
3. Se admite la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso si este es privativo para su destino Servicios Terciarios de carácter turístico en la categoría Establecimientos Hoteleros. La parcela agregada contará con la edificabilidad y condiciones particulares de edificación derivadas del régimen propio de su Zona o Subzona de Ordenanza.

Artículo 11.7.5. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Retranqueos y separación a linderos.
 - a. Para los Centros Hoteleros del Novo Tipo 1 (ZO.6.1) se establece una separación mínima a la alineación exterior y a linderos privados, con carácter general, de ocho (8) metros.
 - b. Para los Centros Hoteleros del Novo Tipo 2 (ZO.6.2) se establece una separación mínima a la alineación exterior de veinte (20) metros, y a linderos privados, con carácter general, de diez (10) metros.

2. Ocupación máxima: treinta y cinco por ciento (35%)
3. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de tres (3) y la altura máxima de once (11) metros. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos. Le será de aplicación el apartado 2 del artículo 7.3.26 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.7.6. Condiciones de edificabilidad.

1. Para los Centros Hoteleros del Novo Tipo 1, la superficie edificable total o superficie máxima construible será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,70 m²/m².
2. Para los Centros Hoteleros del Novo Tipo 2, la superficie edificable total o superficie máxima construible, será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,40 m²/m², salvo que se determine uno menor en los planos de ordenación completa con la aplicación de un subíndice concreto sobre la parcela, en cuyo caso, dicho subíndice será el coeficiente de edificabilidad aplicable.

Artículo 11.7.7. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
4. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
5. Se deberá prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.
6. Si se dispusieran cerramientos de parcela, éstos se ajustaran a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 11.6.13 anterior.

Artículo 11.7.8. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de la presente Subzona de Ordenanza es el Establecimientos Hoteleros (TU-EH).
2. Usos compatibles.
 - 2.1. Para la implantación de otros usos lucrativos compatibles del uso Turístico se estará a lo dispuesto en el apartado b del artículo 6.6.3 de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de exigirse la presencia necesaria de la dotación complementaria de aparcamiento conforme al Decreto 47/2004 o norma reglamentaria que lo sustituya.
 - 2.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos (públicos o privados) siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
 - 2.3. Espacios Libres Públicos.

2.4. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.

2.5. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en sótano, y acompañando siempre al uso principal.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS SUBZONAS DE ORDENANZA DE CONDOMINIO UNIFAMILIARES DEL NOVO TIPO 1(ZO.6.3) Y TIPO 2 (ZO.6.4)

Artículo 11.7.9. Definición.

Se corresponde con los ámbitos de los precitados planes parciales RT-47 "Torrenteras" y RT-46 "Lomas del Puercu" donde se asienta un modelo dirigido a la residencia turística basado, principalmente, en Condominios de Unifamiliares organizados en torno a un de campos de golf.

Artículo 11.7.10. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas.
2. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.

Artículo 11.7.11. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Retranqueos y separación a linderos.
 - a. Para los Condominios de Unifamiliares del Novo Tipo 1 (ZO.6.3) se establece una separación mínima a la alineación exterior y a linderos privados, con carácter general, de ocho (8) metros.
 - b. Para los Condominios de Unifamiliares del Novo Tipo 2 (ZO.6.4) se establece una separación mínima a la alineación exterior y a linderos privados, con carácter general, de cinco (5) metros.
 - c. Ocupación máxima: treinta por ciento (30%)
 - d. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de tres (3) y la altura máxima de once (11) TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO /XI metros. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos. Le será de aplicación el apartado 2 del artículo 7.3.26 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.7.12. Condiciones de edificabilidad.

1. Para los Condominios de Unifamiliares Tipo 1 Y Tipo II, con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para estas Zonas de Ordenanza, que con carácter general asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior. En estas parcelas se admitirán, además de las obras de buena conservación, las actuaciones de reforma así como las obras de ampliación hasta agotar la edificación asignada.
2. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas edificadas en Suelo Urbano Consolidado, será la edificabilidad existente materializada en el momento de la entrada en vigor del Plan, admitiéndose en las mismas únicamente las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y las obras de reforma menor, parcial y general sin incremento de volumen edificable.

Artículo 11.7.13. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.
4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de esta Subzona, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

Artículo 11.7.14. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico es el de vivienda, en la categoría de unifamiliar, y específicamente del tipo Condominio de Unifamiliares al que se refiere el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos.
 - 2.2. Espacios Libres Públicos.
 - 2.3. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en planta baja y sótano, y acompañando siempre al uso principal.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DEL NOVO (ZO.6.5).**Artículo 11.7.15. Definición.**

Integran esta Subzona los suelos colmatados o en vías de colmatación con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas y cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

Artículo 11.7.16. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.
2. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen en el punto siguiente.
3. La parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:
 - a. Superficie mínima: setecientos (700) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: quince (15) metros.

Artículo 11.7.17. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación a los distintos linderos.
 - a. A alineación exterior: cuatro (4) metros.
 - b. A otras propiedades: cuatro (4) metros para parcelas de frente a espacio público igual o superior a veinticinco (25) metros, y tres (3) metros para parcelas de frente inferior.
 - c. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince (15) metros cuadrados, y altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, retranqueados de las alineaciones exteriores y del campo de golf, no teniendo que cumplir la separación a linderos de otras propiedades.
2. Ocupación máxima.
 - a. Sobre rasante: veinticinco por ciento (25%) en cada una de las plantas permitidas.
 - b. Bajo rasante: treinta y cinco por ciento (35%).
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.

Artículo 11.7.18. Condiciones de edificabilidad.

1. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para estas Zonas de Ordenanza, que con carácter general asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior. En estas parcelas se admitirán, además de las obras de buena conservación, las actuaciones de reforma así como las obras de ampliación hasta agotar la edificación asignada.
2. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas edificadas en Suelo Urbano Consolidado, la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,25 m²/m².

Artículo 11.7.19. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

Artículo 11.7.20. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico es el de vivienda, en la categoría de unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos.
 - 2.2. Espacios Libres Públicos.
 - 2.3. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en planta baja y sótano, y acompañando siempre al uso principal.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA GRAN SUPERFICIE MINORISTA DEL NOVO (ZO.6.6).**Artículo 11.7.21. Definición.**

1. Integran esta Subzona los suelos destinados en este ámbito a actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.
2. Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección IV, así como, supletoria y complementariamente, por lo establecido en la Sección V del Capítulo IV del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 11.7.22. Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación ni agregación de parcelas.

Artículo 11.7.23. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Retranqueos y separación de linderos: la edificación se retranqueará un mínimo de veinte (20) metros respecto a las alineaciones exteriores hacia los dos viales principales, y diez (10) metros respecto al resto de los linderos.
2. Ocupación máxima: ochenta y cinco por ciento (85%).
3. Altura máxima y número máximo de plantas: dos (2) plantas y ocho (8) metros. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.

Artículo 11.7.24. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,30 m²/m².

Artículo 11.7.25. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
4. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
5. Se deberá prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.
6. Si se dispusieran cerramientos de parcela, éstos se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 11.6.13 anterior Artículo 11.7.26. Condiciones de uso Los propios de la actividad de Gran Superficie Comercial Minorista regulada por la vigente Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía o norma que la sustituya. Se admite, en un porcentaje de hasta el treinta por ciento (30%) de la máxima edificabilidad, el uso hotelero; para cuya ubicación e implantación será necesaria la redacción de un Plan Especial.

SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA TERCIARIO Y COMERCIAL DEL NOVO (ZO.6.7).**Artículo 11.7.27. Definición y condiciones de parcela.**

1. Será de aplicación la presente Subzona de Ordenanza a las parcelas de este ámbito destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles con destino a Comercio, Oficinas y Servicios Terciarios Recreativos-Espectáculos Públicos, todo ello conforme a lo establecido en el punto 3 del artículo 6.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas
2. Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación ni agregación de parcelas.

Artículo 11.7.28. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Retranqueos y separación a linderos. Se establece una separación mínima a la alineación exterior y a linderos privados, con carácter general, de ocho (8) metros. Se podrán admitir menores separaciones en algunas de las alineaciones exteriores si se plantean edificaciones de tipología específica.
2. Ocupación máxima: treinta y cinco por ciento (35%)
3. Altura máxima y número máximo de plantas: tres (3) plantas y once (11) metros. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.

Artículo 11.7.29. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 1,00 m²/m².

Artículo 11.7.30. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
4. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
5. Se deberá prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.
6. Si se dispusieran cerramientos de parcela, éstos se ajustaran a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 11.6.13 anterior.

Artículo 11.7.31. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de la Subzona de Ordenanza es de Servicios Terciarios en las categorías de Comercio, Oficinas y Recreativo-Espectáculos Públicos (uso global de Actividades Económicas).
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Turístico:

Hotelero y Apartamentos Turísticos. Sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
 - 2.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
 - 2.3. Espacios Libres Públicos.
 - 2.4. Los servicios infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.
 - 2.5. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en planta baja y sótano, y acompañando siempre al uso principal.

SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE CAMPO DE GOLF DEL NOVO (ZO.6.8).**Artículo 11.7.32. Definición.**

1. Esta Subzona se corresponde las parcelas actuales donde se desarrolla una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias.
2. Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección VI, así como, supletoria y complementariamente, por lo establecido en el artículo 6.6.5 del Capítulo VI del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 11.7.33. Condiciones de parcela.

Las parcelas de la presente Subzona de Ordenanza son indivisibles, admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta Zona o Subzona de Ordenanza, y cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Artículo 11.7.34. Condiciones de la edificación.

1. Sólo se admitirán las edificaciones inherentes al campo de golf, un club social, restaurante, almacén de maquinaria, tienda de artículos para la práctica del golf, vestuarios y caseta de palos, que habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual.
2. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

Artículo 11.7.35. Condiciones de edificabilidad.

1. La máxima edificabilidad de estas edificaciones a las que hace referencia el artículo anterior no podrá superar los cinco mil (5.000) metros cuadrados de techo edificable sobre rasante.
2. En ningún caso podrá superar las dos (2) plantas y los siete metros y medio (7,5) de altura.

Artículo 11.7.36. Condiciones de uso

Se admiten los usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de las edificaciones e instalaciones necesarias anexas antes descritas en el artículo 11.7.34 anterior. También podrán admitirse usos de infraestructuras básicas al servicio del entorno, siempre que se garantice la integración en el paisaje y la minimización del impacto visual o perceptivo.

CAPÍTULO VIII. ZONA DE ORDENANZA 7. SAN ANDRÉS GOLF (ZO.7).**Artículo 11.8.1. Definición.**

1. Comprende un área implantada de modo aislado que se ha desarrollado según un modelo planificado como producto turístico específico, caracterizado por las bajas densidades de ocupación, donde se combinan las edificaciones residenciales aisladas, principalmente, con edificaciones residenciales adosadas, organizadas en torno a espacios deportivos privados de campos de golf. Se corresponde con el ámbito del Plan Parcial RT-24 "San Andrés Golf" correspondientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987.
2. El objetivo marcado para este ámbito es el mantenimiento general de la ordenación establecida en su día, así como la mejora de las condiciones de la urbanización y la adaptación del campo de golf existente a las condiciones que le son de aplicación de del Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía.
3. En esta Zona de Ordenanza se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas, cuyas determinaciones particulares se especifican en las Secciones 1, II, III, IV y V del presente Capítulo.
 - ZO.7.1. UNIFAMILIARES AISLADAS DE SAN ANDRÉS.
 - ZO.7.2. UNIFAMILIARES ADOSADAS DE SAN ANDRÉS.
 - ZO.7.3. HOTELERO DE SAN ANDRÉS.
 - ZO.7.4. COMERCIAL DE SAN ANDRÉS.
 - ZO.7.5. CAMPO DE GOLF DE SAN ANDRÉS.

4. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo V del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.8.2. Condiciones comunes a todas las Subzonas.

1. Serán edificables todas las parcelas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. En ningún caso esta determinación será de aplicación a las parcelas procedentes de segregación bajo condición suspensiva. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres o equipamientos privados afectos a la edificación
2. Para la mejora de la imagen y el paisaje, el desarrollo de las edificaciones en estas Subzonas, además de adaptarse a las determinaciones urbanísticas generales que se establecen para ellas y a las establecidas en el artículo 8.2.8, deberá tener presente los siguientes criterios generales para la protección y el desarrollo del patrimonio forestal de la localidad.
 - a. Cuando los elementos arbóreos configuren una masa homogénea y continua en lo que a la cobertura del suelo se refiere, se intentará no generar rupturas en la continuidad del arbolado cuando se proceda a la eliminación del porcentaje permitido.
 - b. Deberán ser respetados aquellos pies arbóreos que configuren los frentes de la parcela al viario adyacente.
 - c. Se intentará mantener el carácter y la continuidad de las alineaciones vegetales, especialmente cuando configuren los frentes de la parcela.
 - d. Los proyectos edificatorios que afecten a parcelas o frentes de parcelas sin elementos arbóreos en las áreas adyacentes al viario, deberán considerar la revegetación de los citados frentes a partir de los siguientes criterios:
 - e. Las promociones de viviendas han de establecer elementos arbóreos de porte medio en los espacios libres en el interior de las parcelas.
3. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
4. Construcción e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima:

Serán de aplicación las establecidas los en el artículo 7.3.27, Capítulo III, del Título VII, Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas, salvo las establecidas en el punto 4 del citado artículo 7.3.27, que se prohíben.
5. Patios y cubiertas.
 - a. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en el artículo 7.3.35 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE UNIFAMILIARES AISLADAS DE SAN ANDRÉS (ZO.7.1).**Artículo 11.8.3. Definición.**

Integran esta Subzona los suelos colmatados o en vías de colmatación con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas y cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran. Se distinguen dos tipos en función de la parcela mínima establecida para nuevas subdivisiones: ZO-7.1. A, y ZO-7.1.B.

Artículo 11.8.4. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.
2. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen en el punto siguiente.
3. La parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:
 - a. Tipo A (ZO-7.1.A): dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - b. Tipo B (ZO-7.1.B): mil (1.000) metros cuadrados.
4. Frente mínimo: quince (15) metros.

Artículo 11.8.5. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación a los distintos linderos.
 - 1.1. A alineación exterior:
 - a. Tipo A (ZO-7.1.A): cinco (5) metros.
 - b. Tipo B (ZO-7.1.B): cuatro (4) metros.
 - 1.2. A otras propiedades:
 - a. Tipo A (ZO-7.1.A): cuatro (4) metros.
 - b. Tipo B (ZO-7.1.B): tres metros (3) metros.
 - 1.3. Al campo de golf: diez (10) metros
 - 1.4. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince (15) metros cuadrados, y altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, retranqueados de las alineaciones exteriores y del campo de golf, no teniendo que cumplir la separación a linderos de otras propiedades.
 - 1.5. Le será de aplicación el apartado 2 del artículo 7.3.26 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Ocupación máxima.
 - a. Sobre rasante: veinticinco por ciento (25%) en cada una de las plantas permitidas.
 - b. Bajo rasante: treinta y cinco por ciento (35%).
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.

- c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
4. Tipologías y morfologías permitidas
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología: Edificación exenta.

Artículo 11.8.6. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,20 m²/m².

Artículo 11.8.7. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.
4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

Artículo 11.8.8. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico es el de vivienda, en la categoría de unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos.
 - 2.2. Espacios Libres Públicos.
 - 2.3. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en planta baja y sótano, y acompañando siempre al uso principal.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA UNIFAMILIARES ADOSADAS DE SAN ANDRÉS (ZO.7.2).**Artículo 11.8.9. Definición.**

Es característica de esta Subzona la tipología residencial de unifamiliar entre medianeras en actuaciones unitarias sobre manzanas completas, y donde la calle constituye en la mayoría de los casos el elemento ordenador fundamental.

Artículo 11.8.10. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación de parcelas existentes cualquiera que sea su número y superficie, siempre que sean colindantes y con la siguiente limitación: ninguno de los lados de la parcela resultante será superior a ochenta (80) metros lineales ni la distancia entre dos puntos cualesquiera de su perímetro sobrepasará los cien (100) metros lineales.
2. No se permite ninguna segregación de parcelas.

Artículo 11.8.11. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación a los distintos linderos.
 - a. A alineación exterior: cinco (5) metros.
 - b. A linderos laterales: libre, siempre que no se produzcan medianerías vistas.
 - c. A lindero trasero: tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos de otras parcelas cuando la edificación de estas últimas se adose también.
2. Ocupación máxima.
 - a. Sobre rasante: treinta y cinco por ciento (35%) en cada una de las plantas permitidas.
 - b. Bajo rasante: cuarenta y cinco por ciento (45%).
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
4. Tipologías y morfologías permitidas:
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación adosada.
 - Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.8.12. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,30 m²/m².

Artículo 11.8.13. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada. En el caso de viviendas en esquina sus fachadas deberán tener un tratamiento conjunto de composición, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

Artículo 11.8.14. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico es el de vivienda, en la categoría de unifamiliar entre medianeras.
2. Se admiten como compatibles los usos pormenorizados especificados en el artículo 10.8.8 anterior:

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA HOTELERO DE SAN ANDRÉS (ZO-7.3).**Artículo 11.8.15. Definición.**

Integran esta Subzona las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta Subzona, a efectos de uso, y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que lo sustituya).

Artículo 11.8.16. Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas y admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo, para su destino a la actividad hotelera. La parcela agregada contará con la edificabilidad y condiciones particulares de edificación derivadas del régimen propio de su Subzona de Ordenanza.

Artículo 11.8.17. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos: A todos los linderos se establece una separación mínima de cinco (5) metros.
2. Ocupación máxima.
Sobre y bajo rasante: la resultante de la separación a todos los linderos establecida en el punto anterior

3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de tres (3) y la altura máxima de once (11) metros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
4. Construcción por encima de la altura máxima: Serán de aplicación las establecidas en el artículo 7.3.27, Capítulo III, del Título VII, Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
5. Tipologías y morfologías permitidas:
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.8.18. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,70 m²/m².

Artículo 11.8.19. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada.
2. Se permiten los pórticos, porches y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones, que computarán a efectos de las condiciones de edificabilidad.
3. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
4. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
5. Se deberá prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.

Artículo 11.8.20. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de la presente Subzona de Ordenanza es el Establecimientos Hoteleros (TU-EH) en la categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
2. Usos compatibles.
 - 2.1. Para la implantación de otros usos lucrativos compatibles del uso Turístico se estará a lo dispuesto en el apartado b del artículo 6.6.3 de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de exigirse la presencia necesaria de la dotación complementaria de aparcamiento conforme al Decreto 47/2004 o norma reglamentaria que lo sustituya.

2.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

2.3. Espacios Libres Públicos.

2.4. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.

2.5. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en sótano, y acompañando siempre al uso principal.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA COMERCIAL DE SAN ANDRÉS. (ZO- 7.4).

Artículo 11.8.21. Definición.

Integran esta Subzona las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles con destino a Comercio, Oficinas y Servicios Terciarios Recreativos-Espectáculos Públicos, todo ello conforme a lo establecido en el punto 3 del artículo 6.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas Artículo 11.8.22. Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación ni agregación de parcelas.

Artículo 11.8.23. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos:
 - a. A alineación exterior: cinco (5) metros.
 - b. A linderos laterales: seis (6) metros
 - c. A lindero trasero: tres (3) metros.
2. Ocupación máxima.

Sobre y bajo rasante: la resultante de la separación a todos los linderos establecida en el punto anterior
3. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de tres (3) y la altura máxima de once (11) metros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
4. Tipologías y morfologías permitidas:
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

Artículo 11.8.24. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de: 0,25 m²/m².

Artículo 11.8.25. Condiciones estéticas.

Le serán de aplicación las disposiciones del artículo 10.8.19 anterior.

Artículo 11.8.26. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de la Subzona de Ordenanza es de Servicios Terciarios en las categorías de Comercio, Oficinas y Recreativo-Espectáculos Públicos (uso global de Actividades Económicas).
2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Turístico: Hotelero y Apartamentos Turísticos. Sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
 - 2.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.
 - 2.3. Espacios Libres Públicos.
 - 2.4. Los Servicios infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o en planta baja.
 - 2.5. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en planta baja y sótano, y acompañando siempre al uso principal.

SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA DE CAMPO DE GOLF DE SAN ANDRÉS (ZO.7.5).**Artículo 11.8.27. Definición.**

1. Esta Subzona se corresponde las parcelas actuales donde se desarrolla una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias.
2. Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección V, así como, supletoria y complementariamente, por lo establecido en el artículo 6.6.5 del Capítulo VI del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 11.8.28. Condiciones de parcela.

Las parcelas de la presente Subzona de Ordenanza son indivisibles, admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta Zona o Subzona de Ordenanza, y cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Artículo 11.8.29. Condiciones de la edificación.

1. Sólo se admitirán las edificaciones inherentes al campo de golf, un club social, restaurante, almacén de maquinaria, tienda de artículos para la práctica del golf, vestuarios y caseta de palos, que habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual.

2. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

Artículo 11.8.30. Condiciones de edificabilidad.

1. La máxima edificabilidad de estas edificaciones a las que hace referencia el artículo anterior no podrá superar los dos mil (2.000) metros cuadrados de techo edificable sobre rasante.
2. En ningún caso podrá superar las dos (2) plantas y los siete metros y medio (7,5) de altura.

Artículo 11.8.31. Condiciones de uso

Se admiten los usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de las edificaciones e instalaciones necesarias anexas antes descritas en el artículo 11.8.29 anterior. También podrán admitirse usos de infraestructuras básicas al servicio del entorno, siempre que se garantice la integración en el paisaje y la minimización del impacto visual o perceptivo.

CAPÍTULO IX. ZONA DE ORDENANZA 8. EDIFICACIONES EN ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (ZO.8).**Artículo 11.9.1. Definición.**

1. Se corresponde esta Zona de Ordenanza con las áreas suburbanizadas del término municipal, identificadas como áreas de regularización e integración urbano-ambiental, principalmente constituidas por viviendas unifamiliares aisladas, que en la actualidad constituyen asentamientos urbanísticos que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resultan compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

Las edificaciones sujetas a la presente Zona de Ordenanza (ZO.8) constituyen la tipología mayoritaria presente en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental.

2. El objeto principal del Plan para esta Zona de Ordenanza es proceder a su normalización, acorde con el modelo urbano territorial adoptado conforme al ordenamiento jurídico vigente y las directrices de la planificación territorial, incorporándolas a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando y la obtención las dotaciones públicas adecuadas a las necesidades de estos ámbitos. Es también objetivo del Plan General, controlar y congelar en lo posible la parcelación, manteniendo las tipologías edificatorias diferenciadas, dando una respuesta diferenciada a una realidad diversa.
3. En la Zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas, todas ellas correspondientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado,
 - a. ZO.8.1. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 1.
 - b. ZO.8.2. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 2.
 - c. ZO.8.3. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 3.
 - d. ZO.8.4. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 4.
 - e. En las áreas de regularización se integran (además de las parcelas sujetas a ZO.8), parcelas edificables con uso lucrativo sujetas a Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA), incorporadas con fines de diversificación funcional del área de regularización (ZO.IA). La regulación específica de las parcelas sujetas a la Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA) se realiza en el apartado 3 del artículo 10.3.13 de estas Normas.

4. Las parcelas dotacionales de las áreas de regularización se regulan específicamente por lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 10.3.13 de estas Normas y complementariamente por el Capítulo VII del Título VI.

Artículo 11.9.2. (SUSPENDIDO)**Artículo 11.9.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.**

1. La edificación se dispondrá de forma aislada en la parcela, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en este artículo.
2. No obstante, en todas las Subzonas de Ordenanzas podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas, individualmente consideradas, respeten todos los parámetros propios de la Subzona, salvo el de separación al lindero medianero, sin que puedan quedar medianerías vistas. En tal caso, deberá haber acuerdo mutuo de los propietarios medianeros, tramitarse el proyecto conjunto de las dos viviendas y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la obligación de que se mantenga tal situación.
3. Salvo que los planos de Ordenación Completa contuvieran grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, la edificación se situará respetando, según las Subzonas, las siguientes distancias mínimas:

<u>Subzonas</u>	<u>Lindero frontal a viario público</u>	<u>Resto de Linderos</u>
ZO.8.1	Tres (3) metros	Tres (3) metros
ZO.8.2	Cuatro (4) metros	Tres (3) metros
ZO.8.3	Cinco (5) metros	Cuatro (4) metros
ZO.8.4	Seis (6) metros	Cuatro (4) metros

4. En parcelas existentes inferiores a los quinientos (500) metros cuadrados las separaciones a linderos de las nuevas edificaciones serán, como mínimo, las siguientes:
 - a. A lindero frontal: tres (3) metros.
 - b. Al resto de los linderos: dos (2) metros.
5. (SUSPENDIDO)
6. (SUSPENDIDO)
7. Altura máxima y número máximo de plantas.
 - a. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de parcelas en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas.
 - b. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - c. La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas para los edificios exentos.
 - d. Se toleran las edificaciones existentes en esta Zona de Ordenanzas con tres (3) plantas de altura, sin perjuicio de la necesidad de regularizar los excesos de aprovechamientos que, en su caso, cuente la edificabilidad materializada respecto a la edificabilidad atribuida con carácter ordinario para cada Subzona.

8. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.
Serán de aplicación las establecidas en el artículo 7.3.27, Capítulo III, del Título VII, Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
9. Construcciones auxiliares.
 - 9.1. La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se podrá disponer en una única edificación por parcela, o en edificación principal y edificaciones auxiliares, siempre que ello no suponga una segregación encubierta de la parcela, ni un aumento de la edificabilidad asignada.
 - 9.2. La edificación auxiliar no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad neta total de la parcela y deberá situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada Subzona, sin que su altura pueda exceder de una (1) planta y de trescientos (300) centímetros.
 - 9.3. Se admiten instalaciones para refugio del vehículo que podrán adosarse a lindero medianero con las siguientes condiciones:
 - a. Se realizarán en estructuras desmontables metálicas o de madera con cubierta de tipo vegetal, cañizo, o similar y sin cerramientos verticales.
 - b. La altura máxima no sobrepasará la del cerramiento medianero.
 - c. En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.
 - 9.4. Se podrá cubrir el refugio con elementos permanentes siempre que se presente retranqueado al menos dos (2) metros de los linderos; si además se procede a su cerramiento vertical el retranqueo exigible será de tres (3) metros. En estos casos el refugio con elementos permanentes computará a efectos de edificabilidad conforme a las reglas generales establecidas.
10. Tipologías y morfologías permitidas
 - a. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - b. Tipología:
 - Edificación exenta.
 - Edificación adosada, sólo se aplicará en los casos expresamente admitidos en este Capítulo.

Artículo 11.9.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los siguientes coeficientes de edificabilidad para cada una de las Subzonas de Ordenanza:
 - a. ZO.8.1: 0,23 m²t/m²s.
 - b. ZO.8.2: 0,20 m²t/m²s.
 - c. ZO.8.3: 0,17 m²t/m²s.
 - d. ZO.8.4: 0,14 m²t/m²s e Para parcelas expresamente calificadas por el presente Plan General de Servicios Terciarios el coeficiente de edificabilidad será de 0,35 m²t/m²s.
2. (SUSPENDIDO)
3. Asimismo, los parámetros sobre edificabilidad neta de parcela establecidos para cada Subzona en el número 1 anterior, podrán aplicarse sobre la superficie de la parcela original del titular en el caso de que ésta estuviera parcialmente afectada por determinación de este Plan con destino a un uso público, siempre que su titular proceda a la cesión gratuita a favor de la Administración de la porción afectada por

el uso público con renuncia a la compensación económica que en su caso le corresponda. El límite máximo para la aplicación de esta regla de tolerancia se establece en un quince por ciento (15%) de afección sobre la parcela original.

Artículo 11.9.5. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas para las edificaciones e instalaciones que se implanten en parcelas de cualquiera de las Subzonas de Ordenanzas ZO.8 se regirán por las mismas condiciones que las establecidas en el artículo 11.5.5 de estas Normas para la Zona de Ordenanza ZO-4.

Artículo 11.9.6. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la presente Zona de Ordenanza es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial), en la categoría de unifamiliar aislada, pudiendo también destinarse a pareadas en las condiciones establecidas en el punto 2 del artículo 11.9.3 anterior, o a Condominio de Unifamiliares, según lo dispuesto en el apartado b, del punto 2.2 del artículo 6.3.1 de estas Normas Urbanísticas y en el apartado siguiente.
2. En el caso de proyectarse Condominio de Unifamiliares deberán respetarse las siguientes reglas:
 - 2.1. El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de la actuación conjunta (incluida la de las zonas comunes que se pretendan implantar), por la superficie de parcela mínima establecida para cada Subzona de Ordenanza.
 - 2.2. En todo caso, la superficie de cada una de las subparcelas privativas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela mínima establecida en la Subzona de Ordenanza.
 - 2.3. La superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares.
 - 2.4. La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de distribuir y asignar a cada superficie neta de cada parcela los parámetros generales aplicables al conjunto, y descontando en la asignación la edificabilidad consumida computable de las construcciones auxiliares que se dispongan en la zona común de entre las admitidas por estas Normas en función de la Subzona de Ordenanza.
 - 2.5. Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico de complejo inmobiliario correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
 - 2.6. Para la aplicación de la opción de condominio se requerirá que la parcela soporte del mismo cuente con una superficie superior al triple de la parcela mínima de la Subzona de aplicación. No se admitirán agrupaciones de más de diez (10) unidades.
 - 2.7. Las unidades residenciales en estas agrupaciones de viviendas deberán separarse entre ellas un mínimo de dos (2) metros a los linderos de cada subparcela o distancia superior establecida en el Estudio de Detalle o, en su caso, en el proyecto de edificación unitario. No será de aplicación este requisito de separación cuando se presenten las unidades integradas en sólo edificio.
 - 2.8. En estas subordinaciones los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de la parcela en que se localiza el conjunto de la edificación agrupada que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad, diferenciando las zonas comunes de aquellas privativas.

- 2.9. Será necesario elaborar Estudio de Detalle, salvo que se presente proyecto de edificación unitario.
- 2.10. De igual modo en parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General con edificaciones existentes que no puedan acceder a la segregación de conformidad con las previsiones del artículo 11.9.2, en la que exista una densidad residencial superior a la que corresponde por aplicación de las reglas de densidad ordinarias establecidas para cada Subzona, se admitirá la tipología plurifamiliar para el conjunto de las edificaciones existentes, no siendo necesario la presentación de un Estudio de Detalle si se presenta conjuntamente los expedientes de legalización o regularización de todas las edificaciones existentes. En este caso, de las condiciones establecidas en el apartado anterior únicamente serán exigibles el cumplimiento de los puntos 2.3, 2.5 y 2.8 anteriores. La atribución de la edificabilidad ordinaria de la parcela será proporcional entre todas las subparcelas en función del tamaño superficial de éstas, sin perjuicio de que cada uno de los titulares de las edificaciones existentes deba satisfacer a la Administración el exceso de aprovechamiento materializado en cada caso y que es objeto de reconocimiento por este Plan General de conformidad con las disposiciones de tolerancia del presente Capítulo.
3. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
- 3.1. Del uso Servicios Terciarios, los siguientes usos pormenorizados en las posiciones que se indican a continuación:
- Pequeño comercio. Se admite como uso alternativo del principal en edificio exclusivo. Asimismo, se admite como compatible del principal, en parcelas con superficie mayor a dos mil (2.000) metros cuadrados ya sea en edificio compartido o en edificación separada, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de consumo de la edificabilidad atribuida a la parcela. Asimismo se admite como compatible en parcelas inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados en edificio compartido, con un máximo de consumo de edificabilidad del veinticinco por ciento (25%) del total atribuida a la parcela.
 - Mediano comercio. Se admite en parcelas superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados como alternativo del uso principal.
 - Oficinas. Se admite como uso alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición y sin limitación de superficie.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos, y siempre que quede acreditado en un estudio específico que su implantación no supone incidencia negativa en materia de movilidad y de ruido:
 - Se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento, como uso compatible alternativo del pormenorizado principal siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - Se admite en la categoría de establecimiento de hostelería ya sea como uso alternativo del principal (siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados) o como complementario del principal (en edificación separada o integrada, siempre que la parcela cuente con una superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados).
- 3.2. Del uso Turístico: Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier Subzona sólo se admite en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados, siempre que se presente como uso alternativo.
- 3.3. Del uso de Equipamientos y Servicios públicos. Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones

en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

3.4. Los Espacios Libres Públicos.

3.5. Los Garajes-Aparcamientos. Se permiten como uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

Artículo 11.9.7. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

1. En caso de que la parcela existente sea susceptible de ser segregada, el número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la superficie de la parcela edificable concreta entre la superficie mínima ordinaria a efectos de segregación establecida en el artículo 11.9.2 para la Subzona de aplicación. Por tanto: $Densidad = \text{superficie de la parcela} / \text{superficie mínima ordinaria de la Subzona}$.

En este caso, el cociente entero resultante se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a las siguientes cantidades:

- a. En el caso de ZO.8.1: 251 m².
- b. En el caso de ZO.8.2: 351 m².
- c. En el caso de ZO.8.3: 501 m².
- d. En el caso de ZO.8.4: 751 m².

Excepcionalmente, a los efectos anteriores, se admite que la superficie de la parcela tomada como referencia para la aplicación de esta regla sea la correspondiente a la superficie bruta original en aquellas parcelas que cuenten con afecciones parciales con destino a uso público (generalmente viario), y siempre que la diferencia con la parcela neta resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan no sea superior al veinte por ciento (20%). Para la aplicación de esta regla será requisito que acontezca la cesión gratuita -sin derecho a compensación económica- de la superficie con destino a usos públicos, sin perjuicio del derecho del propietario a la imputación de la edificabilidad que generan la superficie objeto de cesión.

2. Tanto en parcelas existentes vacantes que siendo de mayor tamaño que la mínima establecida -sin embargo- no son susceptibles de ser segregadas, como en aquellas parcelas existentes inferiores a la unidad mínima segregable (que se reconocen conforme a las previsiones del artículo 11.9.2 que no cuenten en la actualidad con edificación residencial, la densidad será de una vivienda por parcela.
3. En aquellas parcelas existentes que cuenten a la entrada en vigor de este Plan General con una densidad de viviendas construidas superiores a la que resulta de la aplicación del parámetro ordinario establecido en el apartado 1 anterior, se respetará la densidad efectivamente materializada. En estos casos, se mantendrá la unidad de la parcela reconociéndose las viviendas en tipología de plurifamiliar (exenta o adosada), salvo que en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se reconozca la división parcelaria existente. No obstante, también podrá ser autorizada la segregación los casos indicados en el apartado 3 y 4 del artículo 11.9.2.
4. En caso de actuación proyectada mediante Condominio de Unifamiliares, la densidad será calculada conforme a la regla del apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO X. ZONA DE ORDENANZA 9. EL TORNO. (ZO.9)**Artículo 11.10.1. Definición.**

1. Se corresponde los de carácter industrial, de logística y almacenamiento, así como de actividades terciarias que ocupan el borde Norte del núcleo central, en contacto con el Ensanche Tradicional en la zona de "La Banda", limitando con el viario de primer nivel de la Ronda Oeste. En su mayor parte se corresponden con el desarrollo del Plan Parcial IP-42 El Torno II, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987.
2. El objetivo para esta Zona de Ordenanza es consolidar la actividad allí desarrollada, habilitando nuevas intervenciones orientadas a mejorar la posición de la zona respecto a la futura Ronda Oeste.
3. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.10.2. Condiciones de parcela.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la Zona.
2. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:
 - a. Superficie mínima: mil (1.000) metros cuadrados
 - b. Frente mínimo: veinte (20) metros.
 - c. Fondo mínimo: veinte (20) metros.
 - d. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

Artículo 11.10.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineaciones y separación a linderos.
 - 1.1. Parcelas existentes inferiores a la parcela mínima establecida para nuevas subdivisiones:
 - a. A espacio público: cero (0) metros, salvo que en el plano de ordenación se establezca una alineación interior concreta o retranqueo obligatorio, en cuyo caso la alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
 - b. A linderos privados: Libre. En el caso de que no se adosen, la distancia mínima de separación a ellos será de tres (3) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
 - 1.2. Parcelas iguales o superiores a la mínima establecida para nuevas subdivisiones:
 - a. A espacio público: diez (10) metros en Avenida de los Descubrimientos, según alineación interior señalada en los planos de ordenación. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante. Libre en el resto, sin que, en ningún caso, puedan producirse medianerías vistas.

- b. A linderos privados: tres (3) metros con carácter general. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos privados cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
 - Cuando la edificación colindante sea ya medianera. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
- 1.3. Mediante un Estudio de Detalle podrán modificarse los retranqueos en fachada para frentes completos de manzana.
- 1.4. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.
- 2. Ocupación máxima, sobre y bajo rasante:
 - a. Para parcelas existentes inferiores a la parcela mínima establecida para nuevas subdivisiones: el noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela.
 - b. Para parcelas iguales o superiores a la mínima establecida para nuevas subdivisiones: el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
 - c. Si se ejerciera la facultad establecida en el punto 1.3 anterior, la máxima ocupación será del setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.
- 3. Altura de la edificación.
 - 3.1. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros altura.
 - 3.2. La medición de alturas se realizará:
 - a. Para edificaciones alineadas a vial: según lo establecido en el punto 1) del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas
 - b. Para edificaciones con retranqueo obligatorio a espacio público: según lo establecido en el punto 2) del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas
 - 3.3. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad económica a desarrollar se podrá rebasar la altura máxima permitida hasta en un veinticinco por ciento (25%) de la planta de los edificios.
- 4. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
- 5. Tipologías y morfologías permitidas
 - 5.1. Morfología:
 - a. Manzana compacta.
 - b. Manzana cerrada.
 - c. Manzana abierta.
 - d. Manzana con edificación exenta.
 - 5.2. Tipología:
 - a. Edificación alineada.
 - b. Edificación exenta. Sólo si no se producen medianerías vistas.

- c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante previo Estudio de Detalle, o Plan Especial para parcela de superficie igual o superior a los cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie de parcela.

Artículo 11.10.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².
2. Se permiten entreplantas, que hasta una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela podrá no computarse como edificabilidad. El posible exceso sobre dicho veinte por ciento (20%) se computará como edificabilidad, a razón de medio metro cuadrado por cada metro cuadrado de entreplanta.
3. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un quince por ciento (15%).

Artículo 11.10.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
2. Las vallas de las parcelas serán de elementos sólidos (ciegos) de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de doscientos veinte (220) centímetros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos sólidos de fábrica de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura, prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
3. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
5. Las parcelas sobre la Ronda Oeste deberán tratar ese frente como fachadas, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo V del Título VII, y del artículo 8.2.14 del Título VIII.

Artículo 11.10.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el global de Industrial, y pormenorizados de Industria, Logística y Almacenamiento.
2. Usos compatibles. Además de los usos existentes, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Servicios Terciarios:
 - a. Comercio.

- b. Oficinas. En edificio exclusivo, o las ligadas a la actividad principal siempre que no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.
 - c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
- 2.2. Del uso global Dotacional: como alternativo, todos los usos pormenorizados.
- 2.3. Del uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas: como alternativo, todos los usos pormenorizados.
3. (SUSPENDIDO)

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO /XI CAPÍTULO XI. ZONA DE ORDENANZA 10. AVENIDA DEL MUEBLE. (ZO.10)

Artículo 11.11.1. Definición.

1. Se corresponde con el desarrollo en parcelas de gran tamaño de un ámbito de carácter industrial, logística y almacenamiento, y de actividades terciarias, que formaliza la entrada Norte (antigua travesía de la CN-340) al del núcleo central, y en la que conviven algunas edificaciones residenciales unifamiliares.
2. Es objetivo del Plan consolidar esta zona industrial, habilitando una normativa que le de una mayor flexibilidad a la implantación de usos ligados a las Actividades Económicas, así como garantizar el mantenimiento de las viviendas que se incrustan en ella.
3. Las parcelas de equipamientos incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.11.2. Condiciones de parcela.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la Zona.
2. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:
 - a. Superficie mínima: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
 - b. Frente mínimo: treinta (30) metros.
 - c. Fondo mínimo: cuarenta (40) metros.
 - d. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de veinticinco (25) metros de diámetro.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

Artículo 11.11.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineaciones y separación a linderos.
 - a. A espacio público: seis (6) metros. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
 - b. A linderos privados: cinco (5) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos privados cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
 - Cuando la edificación colindante sea ya medianera.En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
 - c. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.
2. Ocupación máxima, sobre y bajo rasante: el setenta por ciento (70%).
3. Altura de la edificación.
 - 3.1. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros altura.
 - 3.2. La medición de alturas se realizará según lo establecido en el punto 2) del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas
 - 3.3. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad económica a desarrollar se podrá rebasar la altura máxima permitida hasta en un veinticinco por ciento (25%) de la planta de los edificios.
4. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
5. Tipologías y morfologías permitidas
 - 5.1. Morfología: manzana con edificación exenta.
 - 5.2. Tipología:
 - a. Edificación adosada. Sólo para que no se produzcan medianerías vistas.
 - b. Edificación exenta. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
 - c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante previo Estudio de Detalle, o Plan Especial para parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 11.11.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad de 0,80 m²/m².
2. Se permiten entreplantas, que hasta una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela podrá no computarse como edificabilidad. El posible exceso sobre dicho veinte por ciento (20%) se computará como edificabilidad, a razón de medio metro cuadrado por cada metro cuadrado de entreplanta.
3. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la Transferencia del

Aprovechamiento Urbanístico necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un quince por ciento (15%).

Artículo 11.11.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
2. Las vallas de las parcelas serán de elementos sólidos (ciegos) de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de doscientos veinte (220) centímetros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos sólidos de fábrica de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura, prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
3. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

Artículo 11.11.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el global Industrial, y pormenorizados de Industria, Logística y Almacenamiento.
2. Usos compatibles. Además de los usos existentes, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Servicios Terciarios:
 - a. Comercio.
 - b. Oficinas. En edificio exclusivo, o las ligadas a la actividad principal siempre que no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.
 - c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
 - 2.2. Del uso global Dotacional: como alternativo, todos los usos pormenorizados.
 - 2.3. Del uso global de Comunicaciones e Infraestructuras básicas: como alternativo, todos los usos pormenorizados.
3. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO XII. ZONA DE ORDENANZA 11. PELAGATOS (ZO.11)**Artículo 11.12.1. Definición.**

1. Se corresponde con el desarrollo del ámbito de carácter industrial, logística y almacenamiento, así como de actividades terciarias, denominado Plan Parcial IP-43, Pelagatos, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987; que se sitúa al Sudeste del núcleo central, limitado por varios viarios de primer nivel, en especial la A-43.
2. Es objetivo del Plan consolidar esta zona industrial, habilitando una normativa que le de una mayor flexibilidad a la implantación de usos ligados a las Actividades Económicas
3. Las parcelas de usos dotacionales incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el Capítulo VII del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.12.2. Condiciones de parcela.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la Zona.
2. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:
 - a. Superficie mínima: mil (1.000) metros cuadrados
 - b. Frente mínimo: veinte (20) metros.
 - c. Fondo mínimo: cuarenta (40) metros.
 - d. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

Artículo 11.12.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineaciones y separación a linderos.
 - 1.1. Parcelas existentes inferiores a la parcela mínima establecida para nuevas subdivisiones:
 - a. A espacio público: cuatro (4) metros. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
 - b. A linderos privados: Libre. En el caso de que no se adosen, la distancia mínima de separación a ellos será de tres (3) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
 - 1.2. Parcelas iguales o superiores a la mínima establecida para nuevas subdivisiones:
 - a. A espacio público: siete (7) metros. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
 - b. A linderos privados: cinco (5) metros con carácter general. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos privados cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
 - Cuando la edificación colindante sea ya medianera. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.

- 1.3. Mediante un Estudio de Detalle podrán modificarse los retranqueos en fachada para frentes completos de manzana.
- 1.4. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.
2. Ocupación máxima, sobre y bajo rasante:
 - a. En todos los casos, el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
 - b. Si se ejerciera la facultad establecida en el punto 1.3 anterior, la máxima ocupación será del setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.
3. Altura de la edificación.
 - 3.1. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros altura.
 - 3.2. La medición de alturas se realizará según lo establecido en el punto 2) del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas
 - 3.3. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad económica a desarrollar se podrá rebasar la altura máxima permitida hasta en un veinticinco por ciento (25%) de la planta de los edificios.
 - 3.4. La altura máxima de las construcciones accesorias (necesarias para el adecuado funcionamiento de la industria, tales como depósitos elevados, chimeneas, etc.) será de veinte (20) metros, salvo motivos debidamente justificados, y ocuparán como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a naves de fabricación.
4. Cubiertas
Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
5. Tipologías y morfologías permitidas
 - 5.1. Morfología:
 - a. Manzana compacta.
 - b. Manzana cerrada.
 - c. Manzana abierta.
 - d. Manzana con edificación exenta.
 - 5.2. Tipología:
 - a. Edificación alineada. Sólo para que no se produzcan medianerías vistas.
 - b. Edificación exenta. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
 - c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante previo Estudio de Detalle, o Plan Especial para parcela de superficie igual o superior a tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados de superficie de parcela.

Artículo 11.12.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².
2. Se permiten entreplantas, que hasta una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie de la

parcela podrá no computarse como edificabilidad. El posible exceso sobre dicho veinte por ciento (20%) se computará como edificabilidad, a razón de medio metro cuadrado por cada metro cuadrado de entreplanta.

3. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un quince por ciento (15%).

Artículo 11.12.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
2. Las vallas de las parcelas serán metálicas, sobre basamento macizo de fábrica de cincuenta (50) centímetros de altura. La altura media total de la cerca será de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o línea que se determine. Puede admitirse otro tipo de cerramiento, sin sobrepasar la altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno, y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.
3. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

Artículo 11.12.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el global Industrial, y pormenorizados de Industria, Logística y Almacenamiento.
2. Usos compatibles. Además de los usos existentes, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Servicios Terciarios:
 - a. Comercio.
 - b. Oficinas. En edificio exclusivo, o las ligadas a la actividad principal siempre que no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.
 - c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
 - 2.2. Del uso global Dotacional: como alternativo, todos los usos pormenorizados.

2.3. Del uso global de Comunicaciones e Infraestructuras

Básicas: como alternativo, todos los usos pormenorizados.

CAPÍTULO XIII. ZONA DE ORDENANZA 12. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DISPERSAS (ZO.12).

Artículo 11.13.1. Definición.

1. Comprende esta Zona de Ordenanza las áreas o enclaves de cierta relevancia dispersos por la ciudad destinados a actividades productivas, dedicados, básicamente a actividades de pequeña, mediana y gran industria y almacenaje.
2. Es objetivo del Plan el mantenimiento de estos enclaves de actividades económicas insertos en la trama residencial para procurar diversidad y mixtura de usos en la ciudad.
3. Se integran en la presente Zona de Ordenanza las siguientes Subzonas, delimitadas como áreas de reforma interior para la renovación urbana, con ordenación pormenorizada, en Suelo Urbano No Consolidado, y cuyas determinaciones particulares se especifican en el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas número 2 de las presentes Normas Urbanísticas, es la siguiente:
 - 12-ARI-TU-15 LA LONGUERA

Artículo 11.13.2. Condiciones de parcela.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la Zona.
2. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:
 - a. Parcela mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo: quince (15) metros.
 - c. Fondo mínimo: veinte (20) metros.
 - d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de círculo de quince (15) metros de diámetro.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

Artículo 11.13.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineaciones y separación a linderos.
 - 1.1. Parcelas existentes inferiores a la parcela mínima establecida para nuevas subdivisiones:
 - a. A espacio público: cuatro (4) metros. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
 - b. A linderos privados: Libre. En el caso de que no se adosen, la distancia mínima de separación a ellos será de tres (3) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.

- 1.2. Parcelas iguales o superiores a la mínima establecida para nuevas subdivisiones:
 - a. A espacio público: cinco (5) metros. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
 - b. A linderos privados: tres (3) metros con carácter general. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos privados cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
 - Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
 - En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
- 1.3. Mediante un Estudio de Detalle podrán modificarse los retranqueos en fachada para frentes completos de manzana.
- 1.4. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.
2. Ocupación máxima, sobre y bajo rasante:
 - a. Para parcelas existentes inferiores a la parcela mínima establecida para nuevas subdivisiones: el noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela.
 - b. Para parcelas iguales o superiores a la mínima establecida para nuevas subdivisiones: el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
 - c. Si se ejerciera la facultad establecida en el punto 1.3 anterior, la máxima ocupación será del setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.
3. Altura de la edificación.
 - 3.1. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros altura.
 - 3.2. La medición de alturas se realizará según lo establecido en el punto 2) del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas
 - 3.3. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad económica a desarrollar se podrá rebasar la altura máxima permitida hasta en un veinticinco por ciento (25%) de la planta de los edificios.
4. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
5. Tipologías y morfologías permitidas
 - 5.1. Morfología:
 - a. Manzana compacta.
 - b. Manzana cerrada.
 - c. Manzana abierta.
 - d. Manzana con edificación exenta.
 - 5.2. Tipología:
 - a. Edificación adosada. Sólo para que no se produzcan medianerías vistas.
 - b. Edificación exenta. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
 - c. Edificación de tipología específica. Sólo mediante previo Estudio de Detalle.

6. Tolerancias

La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Artículo 11.13.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad de 0,80 m²/m².
2. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un quince por ciento (15%).

Artículo 11.13.5. Condiciones estéticas

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
2. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
3. Las vallas de las parcelas serán de elementos opacos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.
4. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
6. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

Artículo 11.13.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el global Industrial, y pormenorizados de Industria, Logística y Almacenamiento.
2. Usos compatibles. Además de los usos existentes, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1. Del uso Servicios Terciarios
 - a. Comercio.

- b. Oficinas. En edificio exclusivo, o las ligadas a la actividad principal siempre que no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.
 - c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. En todo caso, la implantación de nuevas Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
- 2.2. Del uso global Dotacional: como alternativo, todos los usos pormenorizados.
- 2.3. Del uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas: como alternativo, todos los usos pormenorizados.

Artículo 11.13.7. Minipolígonos industriales.

1. En el caso de parcelas de superficie igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados vinculadas a una única actividad productiva en las que se produzca una sustitución de la actividad industrial que lleve implícita su parcelación en unidades de menor tamaño, deberá necesariamente redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior y las conexiones con el entorno. En caso de sustitución parcial, el Plan Especial podrá ceñirse al ámbito donde se prevea dicha sustitución, permitiéndose la segregación de dicho ámbito de la parcela originaria, siempre que las parcelas resultantes cumplan con el resto de las condiciones establecidas para la presente Zona de Ordenanza.
2. El Plan Especial podrá prever condiciones de ordenación distintas a las de la presente Zona de Ordenanza, manteniendo, en todo caso, la máxima edificabilidad, y debiendo establecer en su interior las dotaciones públicas establecidas en el artículo 17 de la LOUA para el uso característico industrial o terciario. Y, además, cumplir los siguientes requisitos:
 - a. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - b. El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
 - c. Deberá resolverse el acceso a cada una de las instalaciones, y la carga y descarga de material dentro de la parcela. Si se dispusiera viario interior privado de servicio, la separación entre las edificaciones será como mínimo de catorce (14) metros, no admitiéndose fondos de saco. En todo caso, la sección del viario no será inferior a doce metros (12), en vías de doble sentido, y a nueve (9) metros, en vías de sentido único. Su ejecución se ajustará a las condiciones determinadas por las Normas de Urbanización del presente Plan General Municipal.
 - d. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados de suelo debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
 - e. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos de actividades económicas, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores, será necesario detallarlas, precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

CAPÍTULO XIV. ZONA DE ORDENANZA 13. GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS (ZO.13).**Artículo 11.14.1. Definición.**

1. Esta Zona de Ordenanza específica se refiere a las áreas actualmente ocupadas con edificaciones de gran tamaño con destino comercial pertenecientes al uso de Gran Superficie Minorista definido en los artículos 6.4.2 y 6.4.12 de estas Normas Urbanísticas.
2. El objetivo del Plan es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de estos centros comerciales, habilitando en la medida de lo posible la implantación de otros usos compatibles para propiciar una mejora de su integración en la ciudad consolidada.

Artículo 11.14.2. Condiciones de parcela.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.
2. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.
3. No se permite la agregación de parcelas, y la segregación sólo estará permitida en el caso de ser exigidas directamente por este Plan por afección con destino a uso público.

Artículo 11.14.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineaciones y separación a linderos: los existentes.
2. Ocupación máxima, sobre y bajo rasante: la existente.
3. Altura de la edificación.
 - 3.1. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros altura.
 - 3.2. La medición de alturas se realizará según lo establecido en el punto 2) del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas.
4. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
5. Tipologías y morfologías permitidas
 - 5.1. Morfología: Manzana con edificación exenta.
 - 5.2. Tipología:
 - a. Edificación exenta. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.
 - b. Edificación de tipología específica. Sólo mediante previo Estudio de Detalle,

Artículo 11.14.4. Condiciones de edificabilidad

1. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para esta Zona de Ordenanza, que con carácter general asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior. En estas parcelas se admitirán, además de las obras de buena conservación, las actuaciones de reforma así como las obras de ampliación hasta agotar la edificación asignada.

2. (SUSPENDIDO)

Artículo 11.14. 5. Condiciones estéticas.

1. Todos los tipos de obras podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.
2. Las vallas de las parcelas serán de elementos sólidos (ciegos) de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de doscientos veinte (220) centímetros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos sólidos de fábrica de hasta doscientos veinte (220) centímetros de altura, prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
3. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
5. Se dedicará a jardín arbolado el veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para este uso pormenorizado deberán protegerse con arbolado al menos en el cuarenta por ciento (40%) y con marquesinas al menos en el treinta por ciento (30%).

Artículo 11.14.6. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de esta Zona de Ordenanzas es el de Gran Superficie Minorista (GSM) perteneciente al uso global de Servicios Terciarios. Las condiciones de uso serán las reguladas en el artículo 6.4.6 de las Normas Urbanísticas.
2. Se permiten, como compatibles, el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de la edificación para la implantación de nuevos usos compatibles conforme al régimen del presente artículo y al artículo 6.4.6 de estas Normas.
3. Se admiten como usos compatibles, sin limitaciones, los de Comercio (pequeño y mediano) y como limitados los siguientes:
 - a. Oficinas, Recreativo y Espectáculos Públicos, que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición.
 - b. Estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos ni podrán ser objeto de segregación de la parcela a la que se vinculan, dando cumplimiento a las condiciones de edificación reguladas en el apartado 2.e. del artículo 6.4.13 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - c. Equipamientos y Servicios Públicos, de carácter privado, en sus categorías de deportivo y cultural que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición. Los de carácter público sin limitaciones.
 - d. Espacios Libres. Sin limitaciones.

- e. Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la parcela. La dotación de aparcamientos, sin limitaciones, debiendo cumplir la reserva mínima exigida.

CAPÍTULO XV. ZONA DE ORDENANZA 14. ESTACIONES DE SERVICIO. (ZO.14).**Artículo 11.15.1. Definición.**

1. Comprende esta Zona de Ordenanza específica las áreas, en Suelo Urbano Consolidado, ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Les será de aplicación, además de las condiciones establecida en los artículos siguientes, las establecidas en el artículo 6.4.13 para este uso pormenorizado del uso global de Actividades Económicas

Artículo 11.15.2. Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables serán las constituidas en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas, salvo las exigidas por este Plan General por afecciones con destino a usos públicos.

Artículo 11.15.3. Condiciones de posición y firma de la edificación y de edificabilidad.

Serán las reguladas en el artículo 6.5.5 de las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.15.4. Condiciones de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá ajustarse a las previsiones del Capítulo V del Título VII de las presentes Normas así como lo dispuesto en los artículos 8.2.14 y 8.2.15.
2. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.15.5. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de esta Zona de Ordenanza es el de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de carburantes, perteneciente al uso global de Actividades Económicas.
2. Las condiciones de uso de las parcelas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán las reguladas en el artículo 6.5.5 de las estas Normas Urbanísticas.
3. Esta Zona de Ordenanza admite como uso alternativo el de Garaje-Aparcamiento y el de Equipamientos y Servicios Públicos, el de Espacios Libres públicos, y el de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO****Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley 8/2007 del Suelo (TRLR 08), deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años (12) años -al incluir los plazos para la finalización de la urbanización de todas las actuaciones- para mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

Artículo.12.1.2. División de los sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de Chiclana de la Frontera se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo que clasificado como urbanizable por el presente Plan y contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 - b. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio o en proceso de transformación urbanística: es el Suelo Urbanizable derivado del planeamiento general anterior que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación que es asumida por este Plan General.
3. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, de modo automático, el suelo que clasificado como Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación de su Plan Parcial previsto para al establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.
4. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por la presente Revisión del Plan General son:

1.1. Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, en proceso de transformación urbanística, o transitorio:
SUS-O-TU-01. BORREGUITOS.

1.2. Suelo Urbanizable Sectorizado:

a. Sectores en las zonas suburbanizadas establecidas por el vigente Plan de Ordenación del territorio de la Bahía de Cádiz, y que tienen como objetivo principal la creación de centralidades y la densificación. Son todos de uso global Residencial.

- SUS-CD-02 LOS LLANOS
- SUS-CD-03 DOCTORAL
- SUS-CD-04 MAJADILLAS BAJAS
- SUS-CD-05 CANGILON
- SUS-CD-06 LA ASOMADA
- SUS-CD-07 CARRASCAL
- SUS-CD-08 POZO JUNCAL
- SUS-CD-09 NUEVE SUERTES
- SUS-CD-10 CLAVERAN
- SUS-CD-11 MOLINO VIEJO
- SUS-CD-14 CARABINEROS
- SUS-CD-16 COTÍN

b. Sectores para garantizar una oferta de Residencia Metropolitana.

- SUS-RM-17/21 FUENTE AMARGA-LA PEDRERA

c. Sectores de ensanche o crecimiento ordinario.

De uso global Residencial:

- SUS-EC-15 LA ESPARTOSA
- SUS-EC-18 CONEJERAS 1
- SUS-EC-19 CONEJERAS 2
- SUS-EC-20 CARBONEROS-SAN JAIME
- SUS-EC-21 LA PEDRERA
- SUS-EC-22 ROA DE LA BOTA
- SUS-EC-23 CAMINO DE BORREGUITOS 1
- SUS-EC-24 CAMINO DE BORREGUITOS 2
- SUS-EC-25 COTO SAN JOSÉ De uso global Servicios Terciarios:
- SUS-TE-26 CERRILLO
- SUS-TE-27 PANTANOS
- SUS-TE-28 LA SARNA

- d. Sectores de uso Turístico.
 - SUS-ATC-12 CERRO MOLINO
 - SUS-ATC-13 PINO ALTO
 - SUS-ATC-29 MELILLA 1
 - SUS-ATC-30 MELILLA 2
- e. Sectores de uso global Industrial.
 - SUS-IN-31 MIRALRIO
 - SUS-IN-32 PELAGATOS
 - SUS-IN-33 ERIAL DE LA FERIA

Artículo 12.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:
 - 1.1. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - b. Fijación de la edificabilidad global de cada uno de los sectores.
 - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
 - e. Asignación del nivel básico de densidad de vivienda.
 - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
 - 1.2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
 - 1.3. (SUSPENDIDO)

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
 - a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
 - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".
 - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
 - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción.
 - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación los criterios de ordenación establecidos para cada ámbito en el Anexo de las Normas, las reglas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5, y de 3.2.6 a 3.2.9. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados en proceso de transformación urbanística, o transitorios.
5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
6. Los Sistemas Generales adscritos a las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General se expresan en el artículo 12.1.6 siguiente.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.
2. La programación temporal de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas Urbanísticas. No obstante, podrá

anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

1. En el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores propuestos por el Plan General se establecen once (11) Áreas de Reparto, integradas por los sectores y los Sistemas Generales adscritos a éstos, que quedan así igualmente incluidos en las respectivas áreas de reparto que se señalan en el apartado siguiente.
2. Las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable con delimitación de sectores son las siguientes, identificándose los sectores y Sistemas Generales que la integran, y sus Aprovechamientos medios, son:

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m2)
AR-SUS-01		0,2738
	SECTORES	
	SUS-CD-02.LOS LLANOS	
	SUS-CD-03.DOCTORAL	
	SUS-CD-04.MAJADILLAS BAJAS	
	SUS-CD-05.CANGILON	
	SUS-CD-06.LA ASOMADA	
	SUS-CD-07.CARRASCAL	
	SUS-CD-08.POZO JUNCAL	
	SUS-CD-09.NUEVE SUERTES	
	SUS-CD-10.CLAVERAN	
	SUS-CD-14.CARABINEROS	
	SUS-CD-16.COTIN	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	C-IB-VI-06 DISTRIBUIDOR N-S ORIENTAL LA ESPARTOSA (Tramo)	
	C-IB-VI-10 DISTRIBUIDOR ESTE - LA ESTANCIA (Tramo)	
AR-SUS-02		0,2541
	SECTORES	
	SUS-RH-17/21 FUENTE AMARGA-LA PEDRERA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m2)
AR-SUS-03		0,2525
	SECTORES	
	SUS-EC-20.CARBONEROS-SAN JAIME	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-04		0,2538
	SECTORES	
	SUS-EC-18.CONEJERAS 1	
	SUS-EC-19.CONEJERAS 2	
	SUS-EC-22.ROA DE LA BOTA	
	SUS-EC-23.CAMINO DE BORREGUITOS 1	
	SUS-EC-24.CAMINO DE BORREGUITOS 2	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-05		0,2526
	SECTORES	
	SUS-EC-25.COTO SAN JOSE	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	-	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m ²)
AR-SUS-06		0,2665
	SECTORES	
	SUS-TE-26 CERRILLO	
	SUS-TE-27 PANTANOS	
	SUS-TE-28 LA SARRA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-07		0,2504
	SECTORES	
	SUS-ATC-12 CERRO DEL MOLINO	
	SUS-ATC-13 PINO ALTO	
	SUS-ATC-29 MELLILLA 1	
	SUS-ATC-30 MELLILLA 2	
	SS.GG. VIARIOS	
	C-IB-VU-09 DISTRIBUIDOR N-5 INTERMEDIO. (TRAMO)	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	D-EL-PU-07 LA ESPARTOSA	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	D-EQ-SPS-26 ESPARTOSA	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-08		0,2665
	SECTORES	
	SUS-IN-31 MIRALRIO	
	SUS-IN-32 PELAGATOS	
	SUS-IN-33 SERIAL DE LA FERIA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	D-EQ-SPS-19 NUEVO HOSPITAL	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m ²)
AR-SUS-09		(*)
	SECTORES	
	SUS-TU-01 BORREGUITOS	
AR-SUS-10		0,2559
	SECTORES	
	SUS-CD-15 LA ESPARTOSA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-11		0,2521
	SECTORES	
	SUS-CD-11 MOLINO VIEJO	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PU-04 PINARES DEL CAMINO DEL MOLINO VIEJO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

- El valor de la unidad de aprovechamiento expresiva del Aprovechamiento Medio en todas las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores está referida a un (1) metro cuadrado de edificabilidad por metro cuadrado de suelo del uso de residencial libre en un sector con uso global residencial de media densidad localizado en posición neutra y con costes de urbanización medios.
- De igual forma, se reconocen y asumen la determinación del Aprovechamiento Medio derivado del Plan General anterior que se asumen como ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios, los del planeamiento general anterior que se revisa, todo ello a fin de no alterar la determinación de los Aprovechamientos Medios de las Áreas de Reparto de éste y que será de aplicación a los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios, que se expresan en el artículo siguiente.

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio.

- Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores de crecimiento vinculados al planeamiento general anterior que cuentan a la entrada en vigor del presente Nuevo Plan General con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado que establece la ordenación pormenorizada completa y han iniciado las labores de su gestión y ejecución urbanística. Es el siguiente: SUS-O-TU-01. BORREGUITOS

2. A efectos de su gestión y ejecución se aplicarán las reglas del artículo 12.1.13 de estas Normas.
3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter, que queda identificada específicamente en la Ficha del Ámbito, y sin perjuicio de las alteraciones directamente incorporadas por este Plan en el sector. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.
4. El Área de Reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.
5. En los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado. No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas en el artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 4 anterior (sobre determinación del Aprovechamiento Medio y Área de Reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.
6. En los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos diferentes a las establecidas por este Plan General en su Título VI, aun cuando el Plan Parcial la habilite. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamento como una vivienda.

Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

Son derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes.

1. Derechos.

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
 - c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
2. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas.

Los deberes del propietario (y en su caso, del agente urbanizador en el sistema de compensación y cooperación) del suelo urbanizable con delimitación de sectores, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación. La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un Aprovechamiento Objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior.
- f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (vial, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos

- descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas).
- g. Igualmente asumirán, si así se decide por la Administración por ser conveniente para garantizar la debida coordinación de la urbanización, la ejecución de los Sistemas Generales del Viario y de Espacios libres interiores al Sector. La asunción de esta ejecución con cargo al sector dará derecho a la deducción por la cuantía resultante en el pago correspondiente a la carga de participación en la financiación de los Sistemas Generales que se establece en el apartado h) siguiente de este artículo. No dará derecho a deducción de la cuota, la ejecución de los Sistemas Generales interiores cuando expresamente se establezca esta obligación para el sector y se haya previsto un coeficiente ponderador para los aprovechamientos por el concepto de urbanización inferior a uno (1). En este caso, dicha ejecución se considera obligación específica del ámbito.
 - h. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los Sistemas Generales Viarios (incluido, las instalaciones del sistema de movilidad complementario), los Sistemas Generales de Espacios Libres así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, y de energía eléctrica -incluso la sustitución por soterramiento de líneas de Alta Tensión existentes- ya se encuentren estos Sistemas Generales o redes generales descritas incluidas o exteriores al sector, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad, al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. La participación en la financiación de los Sistemas Generales y Redes se realizará conforme a las previsiones del artículo 4.1.9 de estas Normas.
 - i. En su caso, se incluirán como cargas de la actuación, los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.
 - j. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, con posterioridad a dicha recepción.
3. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de Suelo Urbanizable, cumplirán deberes análogos que los establecidos en el apartado 2 del artículo 10.2.2, solicitud de licencia, destinar el suelo al uso previsto por la ordenación, realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada.

Artículo. 12.1.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado determina que:
 - a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio

- del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.
3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a. La superficie total de los Sistemas Generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el Proyecto de Reparcelación.
 - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b) anterior.Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
 4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
 5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el Título XIV.
 6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo. 12.1.10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del Suelo Urbanizable Sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable Sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo 12.1.9 anterior.

Artículo 12.1.11. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio sector.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 12.1.12. Ejecución de infraestructuras vinculadas para el desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Previamente a la presentación del Plan Parcial de un sector se establecerá por la Administración Urbanística, de conformidad con los Planos Sectoriales de las redes infraestructurales de este Plan General, las prioridades de programación de éste, y la información de las diferentes compañías gestoras de servicios públicos, las necesidades que sobre conexión y ampliación de las redes generales existentes deben quedar satisfechas de modo previo al inicio de la actividad de ejecución urbanística o bien quedar garantizada su ejecución simultánea a dicha actividad. Estas necesidades quedarán integradas en un Anexo del propio Proyecto de Urbanización.
2. La financiación y ejecución de estas obras deberá realizarse conforme a las previsiones del artículo 12.1.8 anterior.

Artículo. 12.1.13 Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Parcial asumido cada sector del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso por la Administración Urbanística actuante sea con ocasión de la aprobación del planeamiento parcial o mediante acuerdo conforme a la legislación urbanística.
3. Si el sector del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios se encontrase en curso de ejecución (entendiendo por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el Aprovechamiento Subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del Plan General.
4. En el caso de que los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan General de los mismos

únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:

- a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un (1) año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.
- b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al Suelo Urbanizable Ordenado establecido en estas Normas en el artículo 12.1.9 anterior, sin perjuicio de que el Aprovechamiento Medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el planeamiento general anterior para el Área de Reparto al que se adscribieran.
- c. Será exigible el deber de participación en la financiación del reforzamiento de las redes de sistemas generales y en su conexión establecida en el artículo 4.1.9 anterior
- d. Las obras de urbanización deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
- e. El plazo de edificación será de tres (3) años desde la finalización de las obras de urbanización, salvo las correspondientes a las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se regirán por lo dispuesto en el Título V.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 12.2.1. (PENDIENTE DE SUBSANACIÓN)

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.
2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
3. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.
4. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 3.2.1 de estas Normas.

Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:
 - SUNS-01 EL ALMENDRAL
 - SUNS-02 DEHESILLAS-CIRCUNVALACIÓN
 - SUNS-03 LOS LLANOS 2
 - SUNS-04 CAULINA
 - SUNS-05 SOTILLO
 - SUNS-06 CAMPANO
2. Adscritos al Suelo Urbanizable No Sectorizado se establecen los siguientes Sistemas Generales de Espacios Libres:
 - D-EL-PU-08 VEGA DEL ALCAIDE
 - D-EL-PU-09 CAULINA
 - D-EL-PU-10 CERRILLO DE SAN ANDRÉS

Artículo 12.2.4. Los usos globales o característicos incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de uso incompatible, como uso global o característico, el de Servicios Terciarios e Industrial.

Artículo.12.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 12.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

A Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

1. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres (3) meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.
2. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado o, en su caso, Sectorizado y Ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares

para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo.12.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del Suelo Urbanizable No Sectorizado, sólo podrán autorizarse, además de los usos característicos del Suelo No Urbanizable a los que se refieren los artículos 13.2.1 y 13.2.2 del Título XIII, y en las condiciones de implantación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, los siguientes:
 - a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. 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 del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c. Las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del Suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.****Artículo 13.1.1. Ámbito**

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como Suelo No Urbanizable. No obstante, se complementará esta regulación en aquellos aspectos no previstos en este Título, por las determinaciones de la regulación general del Título VI sobre condiciones de uso y el Título VII sobre condiciones de edificación en lo que no resulte contradictorio con este Título XIII.
2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones de este Título XIII:
 - a. Las disposiciones del Capítulo I.
 - b. Las disposiciones del Capítulo IV.
 - d. Las disposiciones del Capítulo V.
 - e. Las disposiciones del Capítulo VIII.

3. El resto de disposiciones del Título XIII tienen el carácter de ordenación pormenorizada.
4. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso urbanizador por:
 - a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
 - b. Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuanto menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
 - c. Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
 - d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General.
2. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en el Plano de "Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable".

Artículo 13.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:
 - 1ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE), entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están 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. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
 - 2ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística (SNUEP-PTU), son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:
 - a. Por Planificación Territorial y Urbanística: por determinación tanto de la planificación territorial como de este Plan General, al constatar la existencia de valores naturales, paisajísticos, ambientales y territoriales relevantes que hacen que los terrenos deban ser excluidos de cualquier proceso de transformación urbanística a fin de preservar la integridad de aquellos valores.
 - b. Por Planificación Territorial: por determinación expresa del vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o directrices de ordenación de usos, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

- c. Por Planificación Urbanística: por decisión directa por este Plan General, de conformidad con su Estudio Ambiental Estratégico, al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica.
- 3º. Suelo No Urbanizable de preservación del Carácter Natural o Rural (SNU-CNR). Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino natural, que no es otro sino el agropecuario, o bien mantener su carácter rural por ser inadecuados para un desarrollo urbano o/y por cumplir una función equilibradora del sistema territorial, por:
- a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores agropecuarios (actuales o potenciales) sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos.
 - b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad en la utilización de los recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.
2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV y V siguientes.
- Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, que se describen en el Capítulo VII del presente Título.

Artículo 13.1.4. Régimen general del Suelo No Urbanizable.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de Suelo No Urbanizable, son los establecidos en los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. En terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:
 - a. En cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, los actos 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 adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del Suelo No Urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 13.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 13.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del Suelo No Urbanizable. En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo

establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

- b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 13.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan General en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 13.1.5. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. 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 unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas. 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 tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.
2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura 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.
3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable 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 sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad. Para la emisión del certificado de innecesariedad de licencia municipal en segregaciones agrarias de parcelas de regadío, además de acreditarse el cumplimiento de la unidad mínima de cultivo deberá presentarse informe de la Administración competente en materia agraria de que la porción de la parcela a segregar cuenta con disponibilidad de recursos hídricos para el cultivo y que puede albergar una explotación agropecuaria viable en función de las características específicas de cada tipo de suelo.
5. 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 a que se refiere

el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 13.1.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en Suelo No Urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios o inadecuados para las actividades propias del Suelo No Urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.
3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.
4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico (diferentes a los naturales) y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
5. También se considerará que existe riesgo de formación de asentamiento de población y por, tanto se presume la existencia de parcelación cuando se presenten los siguientes supuestos:
 - a. Cuando la segregación o división de lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 13.1.5 anterior.
 - b. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 13.1.5 anterior, para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
 - c. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
 - d. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

- e. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.
- f. Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado definido por el Plan General, salvo que el presente Plan admita para determinados usos una distancia de separación inferior.
- g. Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela. No obstante esta última limitación sobre distancia de edificaciones en la misma parcela no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.
- h. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- i. Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a seis (6) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.
- j. Cuando las parcelas resultantes de la segregación, en el caso de fincas de regadío, aún cumpliendo con la unidad mínima de cultivo exigida por la legislación agraria, no cuenten con las instalaciones adecuadas para su explotación agropecuaria en función de su tamaño.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

Artículo 13.2.1. Clases de usos en el Suelo No Urbanizable

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos. Los usos propios del Suelo No Urbanizable, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.
2. Usos autorizables susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público. Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del Suelo No Urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.
3. Usos Prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida

Artículo 13.2.2. Usos característicos.

1. Son usos característicos del Suelo No Urbanizable:
 - 1º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiéndose por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y

- reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:
- a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
 - b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
 - d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
 - g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
 - h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.
 - i. Las actividades relacionadas con la acuicultura
- 2º. Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del Suelo No Urbanizable:
- a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, tales como invernaderos o explotaciones bajo plástico.
 - b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
 - c. La reposición de muros previamente existentes.
 - d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.
- 3º. Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables:
- a. Actividades ganaderas, ya sean en instalaciones en las que la cría de animal constituya una de las actividades principales, bien cuando se presenten como instalaciones complementarias para uso o consumo doméstico de la explotación.
 - b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura (intensiva o extensiva, experimental, horticultura y floricultura) o a la producción forestal o vitivinícola cuando incluyan edificaciones anexas. Asimismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
 - d. Los usos de la acuicultura, en todo caso.
2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de

que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarios descritas en el apartado 1.2º y 1.3º anterior no precisan declaración de interés público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal. Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4.

Artículo 13.2.3. Usos autorizables susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos autorizables en Suelo No Urbanizable, aquellos que no siendo los propiamente agropecuarios o naturales puede permitirse su implantación en el medio rural previa declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Los usos autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo por consistir en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales. Según su finalidad se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público:
 - 1º Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas
 - 2º Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria (agrícola o para obras civiles o de infraestructura) y el estacionamiento provisional al aire libre de vehículos de transporte de mercancías. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.
 - 3º Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.
 - 4º. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
 - 5º. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.
 - 6º. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrias que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
 - 7º. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.

- 8º. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en Suelo No Urbanizable. Se regulan en el artículo 13.3.17 de estas Normas.
2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.
 3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando considere que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.
 4. En aquellos casos que la calificación de los usos del Suelo No Urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 13.2.6 siguiente.
 5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que lo sustituya

Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a. Las explotaciones agropecuarias y acuícolas.
 - b. La conservación y mantenimiento del medio natural.
 - c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
 - d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.
3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente no se ajusta a la ordenación urbanística establecida por el presente Plan General, se aplicará lo establecido en el artículo 7, 8 o 9 del Decreto 2/2012, de 10 de enero (por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía) en función de la situación jurídica concreta en que se encuentre la edificación, y, en congruencia, con dicha regulación, la correspondiente de los apartados 2 o 3 del artículo 13.7.2 de estas Normas.

Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.
2. Las edificaciones en los lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de

sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el Suelo No Urbanizable. Se admite que la distancia entre edificaciones de la misma parcela se sitúe a una distancia mínima de diez (10) metros si pertenecen a la misma actividad o es una edificación auxiliar o complementaria de ésta.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura. Asimismo, con carácter general, su altura total no sobrepasará los siete (7) metros excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.
5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.
6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje establecidas en el Título IX para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.
7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.
8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria o los expresamente contemplados en los trazados alternativos de las pecuarias.

Artículo 13.2.6. Las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados 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, y en desarrollo de las mismas por las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:
 - a. De utilidad pública o interés social. Se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:
 - a.1. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinado por la normativa sectorial o por acto de aplicación de la misma.
 - a.2. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinada por el planeamiento territorial, por un Proyecto de Interés Autonómico o por instrumento con incidencia territorial.
 - a.3. Cuando se trate de un equipamiento necesario o conveniente para el municipio declarado por el Ayuntamiento.
 - a.4. Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, o genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía y empleo local.
 - a.5. Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
 - b. (SUSPENDIDO)
 - c. Resulten autorizables con el régimen particular de la categoría de Suelo No Urbanizable que corresponda.
 - d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos
 3. Los usos autorizables susceptibles de ser implantados en Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público son los regulados en los artículos 13.3.5 a 13.3.17 ambos inclusive de estas Normas Urbanísticas.
 4. Las actuaciones de interés público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de actuación de interés público.
 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 anterior. De igual modo se ponderarán 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 en 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. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
7. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del Suelo No Urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
 - a. 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 cinco por ciento (5%) y máxima 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 aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.
 - b. 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.
 - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación de la autorización de la actuación.
 - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

SECCIÓN I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.

Artículo 13.3.1. Casetas para almacenamiento de aperos y para las instalaciones de riego.

1. Se separarán como mínimo ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
2. La superficie edificada para estas instalaciones será como máximo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcelas, y nunca podrá superar los doce (12) metros cuadrados.
3. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
4. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en agricultura y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria.

Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Se incluyen en el presente uso, los siguientes grupos de actividades ganaderas:
 - a. Las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas; entre otras, los establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y cebaderos, granjas avícolas, piscícolas, cuniculas e instalaciones destinadas a la apicultura, que se caracterizan por representar una instalación en la que la cría de animales constituye la principal actividad de la finca o una de las principales.

- b. De otra parte, las pequeñas cuadras de ganado o establos, porquerizas y gallineros y similares para uso o consumo doméstico de la explotación agrícola.
2. Cuando la actividad ganadera pertenezca al grupo a) del apartado anterior, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:
 - a. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. La distancia cumplirá en todo caso, las exigencias de la legislación específica en materia ambiental, si por razón de las molestias, fuese la misma superior a la establecida como distancia ordinaria por este Plan. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.
 - b. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - c. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d. Su altura máxima no superará los siete (7) metros.
 - e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
 - g. Su autorización estará condicionada al cumplimiento del procedimiento ambiental exigible de conformidad con la legislación vigente.
 - h. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo exigida para secano, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en ganadería y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria o relacionada con la guardia o/y cría de animales.
 3. En el caso de pequeños establos, complementario de la actividad agrícola, a que se refiere el apartado b) del apartado primero, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:
 - a. En caso de construcciones que puedan provocar molestias, éstas deberán separarse de los núcleos de población una distancia suficiente, y en todo caso, como mínimo de doscientos (200) metros, incorporando las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso. En todo caso, se separarán del suelo urbano y del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, una distancia de quinientos metros.
 - b. La ocupación de la finca por parte de la edificación con este uso, será la mínima precisa para satisfacer sus necesidades funcionales con el objeto de utilizar para el uso constructivo la menor superficie posible de suelo cultivado o forestal, según el caso. En ningún caso, se admitirán ocupaciones superiores al tres (3) por ciento de la superficie de la finca.
 - c. Las parcelas cumplirán las superficies mínimas exigidas por la legislación agraria. En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, se podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.
 - d. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 4. En todo caso, las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas incluidas en el Grupo 1 del Anexo I, así como en la letra f) del Grupo 1 del Anexo II de la Ley 2/2013, de 9 de

diciembre, de Evaluación Ambiental, deberán cumplimentar las condiciones del apartado 2, además de las específicas derivadas del correspondiente procedimiento ambiental.

Artículo 13.3.3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

1. Las otras edificaciones distintas a las contempladas en los dos artículos anteriores que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como: lagares, almazaras o bodegas (de superficie menor a la indicada en el apartado d siguiente); almacenes de productos fitosanitarios o/y maquinarias agrícolas al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen; instalaciones para almacenaje de productos de la propia explotación; instalaciones de laboratorios de control de la propia producción, así como así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos agrícolas; etc, cumplirán las condiciones siguientes:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
 - c. La ocupación máxima no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados. Las que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir las determinaciones del apartado 12 del artículo 13.3.14.
 - e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
2. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.
3. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. (SUSPENDIDO)
2. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones -de más de veinte (20) hectáreas- que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.
3. Condiciones para la implantación y las edificaciones.
 - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de asentamientos.
 - b. Garantía de vinculación a la explotación.
 - c. (SUSPENDIDO)

- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
 - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f. Previsión del abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, y solución autónoma y ambientalmente viable de depuración de residuos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
4. (SUSPENDIDO)

SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS.

Artículo 13.3.5. Uso de actividades extractivas. Definición.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

1. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
2. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
3. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de Suelo No Urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.
2. El Proyecto de Actuación o el Plan Especial, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - a. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - b. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - c. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente.
 - d. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
 - e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.
4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.
5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
6. En ningún caso se implantarán en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
7. (SUSPENDIDO)

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO.

Artículo 13.3.7. Uso de actividades de depósito. Definición.

1. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento temporal de vehículos del transporte de mercancías al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.
2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.
 - b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.
 - c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios públicos, ni el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías.
3. Condiciones de implantación:
 - a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:
 - Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.
 - Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.
 - Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: quince por ciento (15%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
 - Cumplimiento de normativa ambiental.
 - b. Las actividades de almacenamiento de maquinaria.
 - Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.

- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: diez por ciento (10%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías: • Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: el diez por ciento (10%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
 - Justificación de inexistencia de zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.
 - Plazo máximo de autorización: cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 13.3.8. Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales
2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
 - a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo periodo de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
 - b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
 - c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
 - d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
 - f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.
 - g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados (se excluyen los incluidos en la relación del artículo 6.1.6 apartado 1) realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.
3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.
4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantará en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El resto de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en Suelo No Urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

SECCIÓN V. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL.

Artículo 13.3.9. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.
2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
 - a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc
 - d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos, como las guarderías de animales.
 - e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.

- f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
 - g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
 - h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
 - i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.
3. La implantación de campos de golf en Suelo No Urbanizable se regula en el artículo 6.6.5 en los apartados del mismo referidos a esta clase de suelo.

Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de quinientos (500) metros de parcelas edificables lucrativas del Suelo Urbano y/o del Suelo Urbanizable Sectorizado, salvo las adecuaciones naturísticas y equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.
2. (SUSPENDIDO)
3. (SUSPENDIDO)
4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
5. Las que se señalen en la declaración de interés público según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
7. (SUSPENDIDO)
8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

SECCIÓN VI. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ALOJAMIENTO RURAL**Artículo 13.3.11. Definición.**

1. Se admiten excepcionalmente la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y en el de Especial Protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habilite, y en ambos casos previa declaración de interés público. En ningún caso podrán autorizarse en este tipo de usos en Suelo No Urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.

2. Se incluyen en la presente Sección:
 - a. Las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que comportan instalaciones de carácter permanente.
 - b. Los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

Artículo 13.3.12. (SUSPENDIDO)**SECCIÓN VII. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.****Artículo 13.3.13. Definición.**

1. Se admiten excepcionalmente en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y previa declaración de interés público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:
 - a. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.
 - b. Las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil o imposible implantación en el Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.
 - c. Asimismo, las instalaciones o edificaciones necesarias para el desarrollo de actividades primarias a que se refiere el artículo 13.3.3 cuando precisen edificaciones que superen los dos mil (2.000) metros cuadrados construidos. Estas se regulan específicamente por las disposiciones del apartado 12 del artículo siguiente.

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. Las actividades de las letras a) y b) del apartado 2 anterior, no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable Sectorizado, o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes

- Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación. En ningún caso se implantarán en Suelo No Urbanizable adscrito a alguna categoría de Especial Protección.
4. Unidad rústica apta para la edificación de las actividades de la letra a) del apartado 2 anterior: (6) hectáreas de parcela mínima vinculada para usos de actividades incompatibles con el medio urbano. Para las grandes industrias definidas en el apartado 2.b del artículo anterior se precisará una parcela mínima de diez (10) hectáreas.
 5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%) para actividades incompatibles y del veinte por ciento (20%) para las grandes industrias.
 6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
 7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.
 - b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.
 - c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
 8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
 9. (SUSPENDIDO)
 10. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en Suelo No Urbanizable que cuenten con licencia municipal, si no cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado, salvo que se trate de actividades incompatibles con el modelo territorial o cuando se implanten en terrenos de especial de protección, en cuyo caso se aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.
 11. (SUSPENDIDO)
 12. Las edificaciones e instalaciones de los usos previstos en el apartado 2.c) del artículo anterior (las necesarias para el desarrollo de actividades primarias cuando precisen edificaciones que superen los 2.000 m² construidos) se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a. Parcela mínima.: seis (6) Hectáreas;
 - b. Máxima ocupación por la edificación: diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela;
 - c. Limitación por categorías: se permite su implantación sólo en las categorías de rural o natural, estando prohibidas en cualquier categoría de especialmente protección. No obstante, las instalaciones directamente vinculadas a los usos de la acuicultura se permitirán en las categorías de especial protección en aquellas subcategorías indicadas en sus normas particulares de aplicación.
 - d. Se aplicarán la regulación de los apartados 3, 7, 8 y 9 anteriores.

SECCIÓN VIII. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR O EÓLICA.**Artículo 13.3.15. Definición.**

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 13.3.16 Condiciones de implantación.

1. No podrá implantarse a menos de setecientos cincuenta (750) metros de núcleos de población, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.
2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica. En ningún caso se implantarán en suelo en la categoría de especial protección por legislación específica, pudiendo excepcionalmente en los de planificación territorial o urbanística admitirse los siguientes:
 - a. Los parques minieólicos y microeólicos y la repotenciación de los existentes.
 - b. Las instalaciones de energía fotovoltaica destinadas a dar servicio exclusivo a las edificaciones dedicadas a aquellos usos admitidos conforme a su régimen específico.
 - c. El resto de las instalaciones de energía renovable destinadas a prestar servicio a las Actuaciones de Interés Público que pudieran autorizarse en suelo no urbanizable.
3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.
5. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.
6. Los parques solares o eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

SECCIÓN IX. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL.**Artículo 13.3.17. Definición.**

1. Podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba, inexorablemente, ubicarse en Suelo No Urbanizable.
2. Se incluyen en este supuesto:
 - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.
 - c. (SUSPENDIDO)

Artículo 13.3.18. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

1. Los usos del apartado a) y b) anterior deben implantarse en las condiciones establecidas en los Planes Territoriales o Proyecto de Interés Autonómico.
2. Los usos del apartado c) anterior, sólo se admiten en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y sujetos a las siguientes condiciones:
 - a. Expreso informe de los servicios técnicos municipales de la inexorable y urgente necesidad de implantación del uso o actividad en el Suelo No Urbanizable.
 - b. Declaración por acuerdo municipal de su consideración de interés público o social.
 - c. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - d. Parcela mínima vinculada: cinco (5) hectáreas.
 - e. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la parcela vinculada.
 - f. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - Se separarán al menos veinte (20) metros de cualquier lindero.
 - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.
 - La altura no podrá superar las dos (2) plantas y los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**Artículo 13.4.1 Delimitación y objetivos**

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.
2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica son:
 - 2.1. Por legislación específica medioambiental:
 - a. Parque Natural Bahía de Cádiz (SNUEP-LE-PNBC). En su interior se encuentra el Paraje Natural Marismas de Sancti-Petri, y dentro del Paraje Natural, el Coto de la Isleta.
 - b. Reserva Natural Complejo Endorreico de Chiclana (SNUEP-LE-RNCE)
 - c. Reserva Natural Concertada Laguna de la Paja (SNUEP-LE-RNLP).
 - d. Acebuchales de Chiclana (SNUEP-LE-ACH) e. Se incluyen también, además de como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Dominio Público Hidráulico (SNUELLE- DPH) los ríos Iro y Salado de Conil, ambos Zonas de Especial Conservación (ZEC), con los códigos (ES6120025) y (ES6120019), respectivamente.
 - 2.2. Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:
 - a. Los bienes del Dominio Público Marítimo-Terrestre (SNUEP-LE-DPMT).

- b. Los bienes del Dominio Público Hidráulico (SNUEPLE- DPH)
- c. Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan (SNUEP-LEVP).

2.3. Por legislación específica vinculada al patrimonio histórico:

Áreas del Suelo No Urbanizable donde se localizan los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o con expediente incoado para su declaración como Bien de Interés Cultural o para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Se identifican como SNUEP-LE-YA.

2.4 Por legislación específica de aguas y presentar riesgos naturales:

Áreas del Suelo No Urbanizable localizadas en Zonas Inundables establecidas por la Administración Hidráulica Andaluza. Se identifican como SNUEP-LE-ZI.

- 3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.
- 4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Parque Natural de la Bahía de Cádiz (SNUEP-LE-PNBC)

- 1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección por legislación específica, la totalidad de los terrenos del término municipal que se encuentran en la delimitación del Parque Natural de la Bahía de Cádiz aprobada conforme a la Ley 2/ 1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía que se localizan en el término de Chiclana de la Frontera.
- 2. En los terrenos del término municipal incluidos en la delimitación del Parque Natural de la Bahía de Cádiz su régimen de utilización se ajustará en todo caso a la Ley 2/ 1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos, a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y al Decreto 79/2004 por el que se aprueba su Plan de Ordenación de Recursos Naturales y a su Plan Rector de Uso y Gestión de Recursos Naturales, o decreto posterior que lo modifique o revise.
- 3. De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Parque Natural, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 13.4.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Reserva Natural Complejo Endorreico de Chiclana (SNUEP-LE-RNCE)

- 1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral:
 - a. La totalidad de los terrenos del término municipal que se encuentran localizados en la delimitación de la Reserva Natural del Complejo Endorreico de Chiclana de la Frontera, correspondiente a las Lagunas de Jeli y de Montellano, conforme a los apartados 10,11 y 12 del Anexo I de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de doce (12) lagunas como reservas integrales zoológicas en la provincia de Cádiz.

- b. Los terrenos integrantes de la zona de protección exterior y periférica de las citadas lagunas, y cuya descripción de límites se realiza en el apartado 5 del Anexo II de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de doce lagunas como reservas integrales zoológicas en la provincia de Cádiz.
2. En los terrenos incluidos en la delimitación de las Reservas de conformidad con el artículo 3 de la Ley 2/1987, se prohíbe toda actividad que pueda alterar artificialmente los elementos y la dinámica de los ecosistemas de las Reservas integrales y zonas de protección, así como cualquier tipo de construcción. La zona correspondiente a los lechos de las lagunas tienen igualmente la consideración de Dominio Público Hidráulico debiendo en ellos respetarse las disposiciones de la legislación de aguas.
3. En los terrenos pertenecientes a la zona de protección exterior y periférica de la Reserva se prohíben toda construcción, excepto las de utilidad pública o interés social directamente relacionadas con la protección ambiental de la laguna siendo en todo caso preceptivo el informe favorable del Patronato o Junta Rectora. Asimismo, los organismos correspondientes adoptarán las medidas necesarias de protección de la gea, aire, flora, fauna, paisaje, aguas y demás elementos naturales, impidiendo la introducción de especies exóticas, animales o vegetales, de conformidad con las legislaciones específicas en razón de la materia.
4. De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar a la Reserva Natural, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.
5. Las Administraciones competentes en materia de protección ambiental y de ordenación urbanística incoaran y culminaran los expedientes de protección de legalidad y sancionadores de aquellas infracciones relativas a usos y edificaciones prohibidas en este ámbito que no hayan prescrito. Se fomentará la reforestación de las áreas periféricas utilizando especies de matorral mediterráneo con el objetivo de evitar fenómenos de colmatación.

Artículo 13.4.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Reserva Natural Concertada Laguna de la Paja (SNUEP-LE-RNLP).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección los terrenos incluidos en el Convenio de Colaboración entre la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (actualmente Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) y el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, autorizado por Acuerdo de 20 de diciembre de 1994, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 17, de 31/01/1995). Forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
2. Se trata de un humedal formado en un área plana, con poca profundidad, medio metro como máximo, y con aguas temporales, según el volumen de lluvia. Además del interés que tiene la fauna que se concentra en la laguna, sobre todo aves, también es su vegetación lo que la caracteriza.
3. Se prohíbe toda actividad que pueda alterar artificialmente los elementos y la dinámica de los ecosistemas de la laguna, así como cualquier tipo de construcción. La zona correspondiente a los lechos de las lagunas tienen igualmente la consideración de Dominio Público Hidráulico, debiendo en ellos respetarse las disposiciones de la legislación de aguas.
4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar a la Laguna, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.
5. De forma complementaria se establece un perímetro de cautela de treinta (30) metros de anchura desde la delimitación declarada de la Laguna de la Paja en la que no podrá implantarse nuevas edificaciones, tolerándose las existentes.

Artículo 13.4.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. LIC. Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (SNUEP-LE-ACH).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral los terrenos del término municipal de Chiclana de la Frontera (2.247,31 hectáreas) incluidos en la delimitación del Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz", identificado con el Código: ES6120015, y sobre el que se encuentra en tramitación su declaración como Zona de Especial Conservación (ZEC), así como su Plan de Gestión específico, a cuya entrada en vigor se superpondrá a las presentes Normas.
2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. Se prohíbe cualquier uso y actividad que incida en los valores ambientales (hábitat natural y especies) que han motivado su declaración como Lugar de Interés Comunitario.
4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al LIC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, así como por el artículo 2.d del 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.

Artículo 13.4.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Dominio Público Marítimo-Terrestre (SNUEP-LE-DPMT)

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas, incluidas las salinas.
2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la vigente Ley de Costas.
3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.
4. En el artículo 8.4.7 de estas Normas, de conformidad con las previsiones de la Ley de Costas, se establecen previsiones sobre protección litoral sobre los terrenos próximos al dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 13.4.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DPH)

1. En esta subcategoría se integran los cauces fluviales de Chiclana de la Frontera, caso del río Iro (ZEC, código: ES6120025) y su afluente el arroyo Cuevas, y el río Carrajolilla y su afluente el arroyo Ahogarratones, el arroyo del Cercado, el río Salado de Conil (ZEC, código: ES6120019), así como lechos de las lagunas susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 29 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario (se integran los lechos de las lagunas de Jeli, de Montellano, de La Paja, Campano, y del Polvero). Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. De igual modo, tienen igual consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

vinculada a la regulación del dominio público hidráulico, los terrenos integrantes de las zonas de servidumbre de cauces y lagunas establecidas por la ley en garantía de la protección del dominio público hidráulico.

Los objetivos territoriales en esta categoría de suelo son los de la preservación del dominio público natural; quedando los terrenos del dominio público hidráulico sometidos al régimen propio que se deriva de la legislación de aguas. De igual modo, los usos en las zonas de servidumbre serán exclusivamente los admitidos por la legislación de aguas, conforme a la naturaleza y finalidad de esta servidumbre.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas.
3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.
4. El Dominio Público-Hidráulico correspondiente a las lagunas de Jeli, de Montellano, y de La Paja, además de integrarse en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación vinculada al Dominio Público Hidráulico, se adscriben simultáneamente a la subcategoría identificada en los artículos 13.4.3 y 13.4.4 anteriores. Y la Laguna del Polvero a subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística.

Artículo 13.4.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Vías Pecuarias (SNUEP-LEVP).

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias cuyo trazado transcurre por terrenos del suelo no urbanizable, conforme a la red existente y propuesta de trazados formuladas en este Plan, en congruencia con las previsiones del Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Chiclana de la Frontera cuyo trazado se propone mantener se identifican en el Anexo de Vías Pecuarias, asimismo los nuevos trazados alternativos propuestos vienen expresados en este anexo. En el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo" se expresa el trazado resultante propuesto por este Plan.
2. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998), Ley 17/1998, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre) y Acuerdo de 27 de marzo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74/2001, de 30 de junio).
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma como titular del demanio ostenta con carácter general la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias. No obstante, el Ayuntamiento en virtud del artículo 9.9 de la Ley andaluza 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local, es competente para el deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación. En consecuencia, deberá procederse al oportuno deslinde por parte de la Administración competente para ello en cada caso. Asimismo, la Administración competente en cada caso para la recuperación de oficio de las vías pecuarias, deberá acometer de forma inmediata las acciones en esta materia una vez se haya procedido al deslinde de los trazados.

4. Los trazados alternativos de las vías pecuarias propuestos por este Plan General, hasta tanto se proceda a su adquisición y efectiva afectación al dominio público vía pecuario, tendrán transitoriamente la consideración de Sistemas Generales Viapecuario en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Una vez acontecida la adquisición y afectación al dominio público vía pecuario tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
5. Complementariamente, hasta tanto se proceda a la desafectación por la Administración competente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deben ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este Plan, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.
6. Se consideran usos propios de las vías pecuarias el tránsito de ganados y los previstos en el artículo 16 de la Ley 3/1995, tales como las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el peatrinismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995. De igual forma se tolerará la continuidad de los otros usos públicos de comunicaciones autorizados por la Administración ambiental y ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan sobre una parte de la sección de concretos tramos de vías pecuarias.
7. Se consideran usos prohibidos aquellas utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar: los vallados transversales, la publicidad (salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones), las actividades extractivas, los vertidos de cualquier clase, así como los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.
8. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan (o por aplicación de las Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998 y Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999), y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de Suelo No Urbanizable ya sea de Carácter Natural o Rural, o de Especial Protección que tengan atribuido el terreno colindante por las que discorra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Artículo 13.4.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Yacimientos Arqueológicos (SNUEP-LE-YA).

1. Se corresponde con las zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural declarados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o con expediente incoado para su declaración como Bien de Interés Cultural o para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz que se localizan en Suelo No Urbanizable, donde no es posible el desarrollo de ningún uso salvo el dirigido al estudio y protección del bien y el de su destino a espacios libres de nueva edificación. Se trata de suelo de especial protección por su contenido arqueológico, cuyo objetivo es la preservación del interés público relacionado con el patrimonio histórico.
2. Las zonas arqueológicas delimitadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica se señalan en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable y se corresponden con: • PAI-01 TORRE BERMEJA • PAI-02 TORRE DEL PUERCO
3. Cualquier modificación de uso o intervención en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Yacimientos Arqueológicos está prohibida, no permitiéndose ningún tipo de

edificación, salvo las que en su caso se autoricen de acuerdo a lo establecido en la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. En todo caso, en estas zonas se prohíben:
 - a. Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - b. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico y con el uso ordinario agrícola.
 - c. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - d. Explanaciones y aterrazamientos.
 - e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos.
 - f. Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - g. Las construcciones y edificaciones de dotación públicas singulares.
 - h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - i. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

Artículo 13.4.10. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO V. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA.

Artículo 13.5.1. Delimitación y Objetivos

1. El Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, coincide con aquellos ámbitos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz o/y el nuevo Plan General de Chiclana de la Frontera le reconocen especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.
2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Protección Territorial o/y Urbanística son:
 - 2.1. Por ser paisajes rurales relevantes:
 - a. Dehesa de Campano (SNUEP-PTU-DC).
 - b. Dehesa de Pago del Humo y Claverán (SNUEP-PTUDPHyCL)
 - c. Dehesas Interiores (SNUEP-PTU-DI).
 - d. Las Navas de Chiclana (SNUEP-PTU-NCH).
 - e. Cerros y Lomas (SNUEP-PTU-CL)

2.2. Por ser áreas de restricción de usos: Marismas Transformadas (SNUEP-PTU-MT)

2.3. Por ser áreas de especiales valores arqueológicos y culturales:

Se corresponde con las zonas de interés arqueológico que se localizan en Suelo No Urbanizable no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural, ni inscritas ni en proceso de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Se identifican como SNUEP-PTU-IA.

2.4. Por protección de la corona del Parque Natural Bahía de Cádiz y constituir reservas de terrenos para futuras funciones territoriales de áreas de espacios libres de vocación metropolitanas.

- a. Reserva Pinar de Veguete (SNUEP-PTU-PV).
- b. Reserva de La Molinera (SNUEP-PTU-LM).
- c. Reserva de Majada de los Potros 2 (SNUEP-PTU-MP)
- d. Reserva de La Vega del Carrajolilla (SNUEP-PTUVC).

Artículo 13.5.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Dehesa de Campano (SNUEP-PTU-DC).

1. Se integran en esta subcategoría las dehesas, constituida esencialmente por pinares, que establecen la transición entre los pinares densos con las campiñas agrícolas del Sur de Chiclana. En este ámbito se encuentra la Laguna de Campano. Juega un importante papel para la avifauna, que encuentra en estos enclaves puntos de anidada, posaderos y de alimentación. El objetivo planteado por el Plan es conservar estas dehesas, así como su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de pastos y cultivos, potenciando su funcionalidad ecológica, el valor paisajístico.
2. Salvo en el ámbito de la Laguna de Campano, que tiene la consideración de Dominio Público Hidráulico y en el que deben respetarse las disposiciones de la legislación de aguas, se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4. Y las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. También se admiten:
 - a. De los definidos en el artículo 13.3.9, los siguientes: Adecuaciones naturalistas; adecuaciones recreativas; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural; centros asistenciales especiales; centros de enseñanza técnicas de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural; y albergues públicos. Se admite el uso de equipamiento deportivo, campo de golf, existente.
 - b. De los definidos en el artículo 13.3.10, los siguientes: establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza, y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
 - c. De los definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:
 - Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.

- d. Todos ellos en las condiciones de implantación y edificación contemplados en el Capítulo III anterior de este Título, salvo el equipamiento deportivo, campo de golf, existente, que se regulará por las condiciones establecidas en el artículo 6.6.5 anterior.
 - e. Para la autorización de estos usos y edificaciones a ellos asociadas deberá contarse con unidad rústica apta para la edificación de una superficie mínima de quince (15) hectáreas, salvo para los contenidos en la letra c) anterior en los que la unidad rústica apta para la edificación será la que defina el Plan Territorial o el Proyecto de Interés Autonómico.
4. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 13.5.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Dehesa de Pago del Humo y Claverán (SNUEP-PTU-DPhyCL).

1. Se integran en esta subcategoría las extensas llanuras y suaves colinas dedicadas a los cultivos herbáceos de secano, con alta visibilidad extrínseca e intrínseca, jalonadas con masas de pinar y otras formaciones arbóreas y arbustivas naturales. El objetivo planteado por el Plan es conservar estos espacios, así como su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de pastos y cultivos, potenciando su funcionalidad ecológica, el valor paisajístico y, en la medida de lo posible, su uso público.
2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. También se admiten:
 - a. De los definidos en el artículo 13.3.9, los siguientes: Adecuaciones naturalistas; adecuaciones recreativas; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural; centros asistenciales especiales; centros de enseñanza técnicas de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural; y albergues públicos. De los definidos en el artículo 13.3.10: los establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza.
 - b. De los definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:
 - Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.
 - c. La admisibilidad se hace depender del cumplimiento de las condiciones de implantación y edificación establecidas para cada uno de ellos en el Capítulo III anterior de este Título.
 - d. Para la autorización de estos usos y edificaciones a ellos asociadas deberá contarse con unidad rústica apta para la edificación de una superficie mínima de diez (10) hectáreas, salvo para los contenidos en la letra b) anterior en los que la unidad rústica apta para la edificación será la que defina el Plan Territorial o el Proyecto de Interés Autonómico.
4. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 13.5.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Dehesa Interiores (SNUEP-PTU-DI).

1. Integran esta subcategoría los pastizales arbolados, con aprovechamiento ganadero, dominado en general por encinas y alcornoque, y que ha generado un medio de gran biodiversidad cuya protección forma parte de la política general de conservación de la naturaleza y de sus recursos.
2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículo 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. También se admiten idénticos usos que los indicados en el apartado 3 del artículo anterior, y sujetos a las mismas condiciones señaladas en dicho precepto. Y además, de los definidos en el artículo 13.3.10, los siguientes: los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
4. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 13.5.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Navas de Chiclana (SNUEP-PTU-NCH).

1. Comprende esta subcategoría los espacios llanos con suelos profundos, adecuados para la práctica de la agricultura extensiva, que se diferencian bruscamente de los relieves colindantes, conformando un típico paisaje agrícola, llano y panorámico con alta visibilidad intrínseca, y media-baja extrínseca. El objetivo del Plan es conservar estas llanuras, potenciando su funcionalidad productiva y ecológica, así como su valor paisajístico.
2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículo 13.3.1 a 13.3.4. Y las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. También se admiten idénticos usos que los indicados en el apartado 3 del artículo anterior, y sujetos a las mismas condiciones señaladas en dicho precepto.
4. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 13.5.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Cerros y Lomas (SNUEP-PTU-CyL).

1. Integrada por los suelo de morfología dominada por formas de pequeño radio, con vaguadas, colinas y cerros, donde destacan los De la Cueva y Galván, que soportan un mosaico de usos agrarios adaptados a la diversidad fisiográfica. Debido a las importantes limitaciones que el relieve impone a otros usos, representan el último reducto donde se han mantenido las masas de alcornocal.
2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículo 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. También se admiten idénticos usos que los indicados en el apartado 3 del artículo 13.5.5 anterior, y sujetos a las mismas condiciones señaladas en dicho precepto.
4. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 13.5.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Marisma Transformadas (SNUEP-PTU-MT).

1. Integran esta subcategoría los suelos que son o han sido utilizadas para la explotación acuícola, caracterizada por la roturación del sustrato de la marisma, la apertura de extensos estanques y el levantamiento de muros de material de préstamo sin vegetación, conformando un paisaje abierto de gran visibilidad extrínseca e intrínseca.
2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el Artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los Artículo 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. De los usos definidos en el artículo 13.3.17, se admiten los siguientes:
 - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.
 - c. Los equipamientos, públicos o privados, sin edificación significativa, destinados a dotar a la población de esparcimiento.
4. También se admiten los usos, actividades e instalaciones previamente implantados con licencia municipal. Se podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Si las edificaciones se situaran en la Zona de Servidumbre de Tránsito, tales obras no podrán ser autorizadas sin contar, con carácter previo, con informe favorable de la Administración del Estado competente.
5. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 13.5.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística de Interés Arqueológico (SNUEP-PTU-IA).

1. Integran esta subcategoría las zonas de interés arqueológico, que se localizan en Suelo No Urbanizable, no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural, ni inscritas ni en proceso de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Son las siguientes:
 - PAP-01 EL FONTANAR I
 - PAP-02(*) LOMA DEL PUERCO II Y IV (BBDD)
 - PAP-03 LAS MESAS (SIPHA)
 - PAP-04 LOS ARQUILLOS
 - PAG-01 CASCO HISTÓRICO
 - PAG-02 PECIO DEL COBRE (Identificado en el SIPHA también el municipio de San Fernando).
 - PAG-03 LAVACULOS
 - PAG-04 COTO DE LA ISLETA
 - PAG-05 CORTIJO DEL GUIJARRO

- PAG-07 PAGO DE LOS VILLARES
- PAG-08 EL FONTANAR (BBDD DPCA)
- PAG-09 LOMA DEL PUERCO I
- PAG-10 LAGUNA DE LA PAJA (SIPHA)
- PAG-10(*) LAGUNA DE LA PAJA (BBDD DPCA)
- PAG-11 EL CARRASCAL (SIPHA)
- PAG-12 PICAPOLLO
- PAG-13 EL CORBACHO CHICO (SIPHA)
- PAG-13(*) EL CORBACHO CHICO (BBDD DPCA)
- PAG-14 EL FONTANAR II (SIPHA)
- PAG-14(*) EL FONTANAR II (BBDD DPCA)
- PAG-18 LA BARROSA
- PAG-19 DESEMBOCADURA CAÑO DE SANCTI PETRI
- PAG-20 CAÑONES DEL ARRECIFE DE SANCTI-PETRI (Identificado en el SIPHA también el municipio de San Fernando).
- PAG-21 ARROYO GALINDO
- PAG-22 ARROYO DE LA CUEVA
- PAG-23 CASA DE LA ESPARRAGOSILLA
- PAG-24 LAGUNETAS I
- PAG-25 CERRO DEL MORO
- PAG-26 CORTIJO DE LA MAJADA ALTA
- PAG-27 LOMA DEL LENTISCAR I
- PAG-28 LOMA DEL LENTISCAR II
- PAG-29 LA NAVA
- PAG-30 CERRO DE LA NAVETA
- PAG-31 CAMINO DE LOS MARCHANTES II
- PAG-32 CASA DEL PINTO I
- PAG-33 CASA DEL PINTO II
- PAG-34 LOMA DEL LENTISCAR III
- PAG-35 LA ESPARRAGOSA
- PAG-36(*) LAS MESAS (BBDD DPCA)
- PAG-37 CAÑO DE SANCTI-PETRI

(*) Yacimientos Arqueológicos correspondientes a la documentación disponible en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Cádiz, con identificación similar a la Base de Datos del SIPHA y no coincidentes en su delimitación.

2. Se aplicará analógicamente el régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo 13.4.9 de estas Normas con las siguientes particularidades:
 - a. Se admiten la ejecución de las instalaciones imprescindibles para la dotación de un equipamiento cultural público para su destino a centro de estudio y divulgación de los valores arqueológicos, previo

Estudio Ambiental Estratégico y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.

- b. De igual modo, se permiten las adecuaciones con destino a su puesta en uso como parque arqueológico, previo Estudio Ambiental Estratégico y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.
- c. Se toleran el resto de usos públicos que a la entrada en vigor del Plan se vengán desarrollando como servicios vinculados a legislación sectorial.

Artículo 13.5.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística. Reservas de Áreas Libres de incidencia territorial y preservación de la corona del Parque Natural.

1. Integran esta categoría aquellos terrenos cuya transformación debe evitarse por constituir reservas de futuras áreas libres conforme a las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y que en la actualidad además deben ser objeto de preservación por sus valores ambientales intrínsecos y localizarse en la corona del Parque Natural Bahía de Cádiz. El presente Plan General no cuenta con disponibilidad para la inclusión de estos terrenos en la red propuesta del sistema general de espacios libres. No obstante garantiza su preservación, sin perjuicio de que la Administración autonómica pueda iniciar el procedimiento oportuno para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo con las finalidades previstas en el artículo 73.2.c inciso final de la Ley 7/202 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se integran en esta categoría, los siguientes ámbitos:

- a. Reserva Pinar de Veguete (SNUEP-PTU-PV).
 - b. Reserva de La Molinera (SNUEP-PTU-LM).
 - c. Reserva de Majada de los Potros 2 (SNUEP-PTU-MP)
 - d. Reserva de La Vega del Carrajolilla (SNUEP-PTU-VC).
2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.3, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
 3. También se admiten:
 - a. De los definidos en el artículo 13.3.9, los siguientes: Adecuaciones naturalistas; adecuaciones recreativas; equipamientos deportivos al aire libre; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - b. Los definidos en el artículo 13.3.10, sólo cuando la parcela mínima vinculada sea igual o mayor de seis (6) hectáreas.
 - c. De los definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:
 - Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores ambientales.
 - d. La admisibilidad se hace depender del cumplimiento de las condiciones de implantación y edificación establecidas para cada uno de ellos en el Capítulo III anterior de este Título.

- e. Para la autorización de estos usos y edificaciones a ellos asociadas deberá contarse con unidad rústica apta para la edificación de una superficie mínima de diez (10) hectáreas, salvo para los contenidos en la letra c) anterior en los que la unidad rústica apta para la edificación será la que defina el Plan Territorial o el Proyecto de Interés Autonómico.
4. En caso de que los terrenos sean adquiridos por la Administración, los mismos se destinarán en exclusiva a los usos y actividades admitidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz para los Parques Metropolitanos, y supletoriamente, por las previsiones del artículo 6.5.14 de estas Normas

CAPÍTULO VI. EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 13.6.1. Delimitación y objetivos.

1. Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural aquellos ámbitos identificados en el plano de ordenación estructural correspondiente a esta clase de suelo para los que el Plan, en función del modelo urbanoterritorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio.
2. El presente Plan General establece una sola subcategoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: la Campiña de Chiclana (SNU-CNR-CCH), definida por la presencia de los cultivos extensivos, industriales y algunos viñedos, por la existencia de parcelas medianas y regulares -parcelario semiabierto-, aunque con áreas con abundancia de pequeñas parcelas y microparcelas, y por un relieve suave ligeramente ondulado, donde destacan las colinas de Picapollo, Cercado y Miralamar.
3. Mayoritariamente, el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Campiña de Chiclana cuentan con valores agropecuarios potenciales, sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos. Por ello, deben seguir mantenimiento su carácter rural vinculado específicamente a la actividad agropecuaria, considerándose improcedente su transformación a fin de mantener un adecuado equilibrio territorial en la distribución racional de usos del suelo conforme a su naturaleza, además de considerarse ámbitos de difícil integración territorial a los efectos de una eventual propuesta de alteración de su destino natural.

Artículo 13.6.2. Régimen general del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Campiña de Chiclana (SNU-CNR-CCH).

1. En el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural de la Campiña de Chiclana, debe mantener su carácter actual, y para ello el presente Plan posibilita la implantación ordinaria de aquellos usos agropecuarios y edificaciones vinculadas de que sean susceptibles, sin perjuicio de posibilitar asimismo la implantación de otros determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.
2. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas establecidas en el artículo siguiente, en esta categoría se permite la implantación de todos los usos y actividades denominados como característicos en el artículo 13.2.2 del presente Título (incluidos los comprendidos en los artículos 13.3.1 a 13.3.3), los usos del artículo 13.3.4, así como los usos autorizables susceptibles de implantación a los que se refiere el artículo 13.2.3, con la única limitación, al margen de la preceptiva declaración de interés público y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

3. Las condiciones de implantación y de las edificaciones serán las establecidas para cada uno de los usos citados en el Capítulo III del presente Título XIII respetándose, además, las limitaciones y cautelas establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 13.6.3. Cautelas específicas para asegurar el potencial interés productivo agropecuario del Suelo No Urbanizable categoría Rural o Natural de la Campiña de Chiclana.

A fin de conservar el potencial valor agropecuario de estos terrenos, se complementan las condiciones generales establecidas en el artículo anterior con las siguientes limitaciones específicas dirigidas a asegurar el mantenimiento de la productividad óptima en este tipo de suelo:

1. La parcelación del terreno deberá garantizar que cada una de las subdivisiones que resulten de la misma asegure la rentabilidad de la explotación.
2. Se acreditará que la edificación agropecuaria a implantar ocupará los suelos con peores condiciones para la roturación y explotación dentro de la zona teórica de movimiento de la edificación que resulte de las limitaciones establecidas en cuanto a distancia de linderos.
3. Se admiten los usos autorizables susceptibles de implantarse a través de la declaración interés social de implantación a que se refiere el artículo 13.2.3 (desarrollados del artículo 13.3.5 a 13.3.17), siempre que en el Proyecto de Actuación o Plan Especial de Interés Social se acredite (además de las condiciones establecidas en el artículo 13.2.6 y las disposiciones concretas establecidas en los artículos anteriores para cada uso concreto que sea pretendido) las siguientes condiciones suplementarias:
 - a. Que el valor potencial agrícola de los terrenos ha disminuido en atención a las circunstancias concretas de la finca. Para ello se acompañará de informe de técnico agrícola que deberá ser sometido a la consideración del organismo competente en materia agraria.
 - b. Alternativamente a la anterior acreditación, se admitirá la justificación de que aún cuando se mantenga la potencialidad agrícola de la parcela, la rentabilidad y productividad de la misma resulta de inferior valor en comparación con la rentabilidad social (en términos de empleo y desarrollo económico del municipio) del uso pretendido. En este caso, antes de adoptar la resolución de aprobación del Proyecto de Actuación o del Plan Especial, será necesario solicitar informe al respecto al organismo competente de la Administración competente en materia agrícola. No será preciso este informe cuando el superior valor derive de una actuación que cuente con la declaración de utilidad pública de la Administración competente en materia del uso pretendido o cuando el proyecto sea ejecución de actos e instrumentos vinculados a la ordenación del territorio.
 - c. Las instalaciones complementarias para las actividades extractivas existentes deben ser provisionales, ejecutándose con medios simples que permitan su desmontaje y adecuación al paisaje.
 - d. Las obras públicas que se realicen en estas zonas deben prever la plantación de taludes y áreas de protección.
 - e. El desarrollo de la actividad existente o la implantación de las autorizadas se hará manteniendo la estructura rural del espacio, en especial de la red de caminos y vías pecuarias. Las actividades e instalaciones autorizables se ordenarán en coherencia con esta estructura no perjudicando su accesibilidad.
4. Las actuaciones que se localicen en las áreas de interés productivo procurarán la protección del suelo y de la vegetación de las zonas no roturables. Para la protección de los suelos de la erosión se desarrollarán las siguientes medidas:
 - a. La recuperación de la cubierta vegetal en aquellos suelos que por sus características edáficas o topográficas presenten menor aptitud agrícola.

- b. Se evitarán las actividades y obras que afecten a la estabilidad de los suelos o impliquen pérdida de cubierta vegetal.
- 5. Para promover la diversidad del paisaje, además de la protección de la vegetación existente, se fomentará el tratamiento forestal con plantaciones autóctonas de los elementos lineales de dominio público (viario, pecuario y cauces) y de las zonas que presenten baja aptitud para su explotación agrícola.

CAPÍTULO VII RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 13.7.1. Identificación.

1. Se consideraran edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, todas aquellas edificaciones aisladas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en suelo no urbanizable.
2. El presente Plan no reconoce la presencia de asentamientos en Suelo No Urbanizable.

Artículo 13.7.2. Régimen específico de las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. Las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, conformes a las previsiones de este Plan se ajustarán al siguiente régimen establecido de acuerdo con el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012, de 10 de enero:
 - a. Si cuentan con licencia urbanística o certificación acreditativa, en el supuesto de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, se podrá conceder licencia de ocupación o utilización si mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, este resulta compatible con el presente Plan en función de la categoría de suelo atribuida.
 - b. Si no cuentan con licencia urbanística, deberán ser objeto de expediente de legalización, de conformidad con lo regulado en el artículo 6.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.
2. El régimen aplicable a las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable no conformes con la ordenación del presente Plan, en función de su situación jurídica, será el siguiente:
 - a. Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación ajustándose a las previsiones del artículo 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y de conformidad con éste a las establecidas en el artículo 13.7.3 siguiente.
 - b. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación previsto en el artículo 8 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y a las establecidas en el artículo siguiente. Si las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de este supuesto, se encuentran localizadas en Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, territorial o urbanística, en Zona de Influencia del Litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, solo será aplicable el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones descritas. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el apartado 2.c) del presente artículo.
 - c. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y no se encuentran en ninguna de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Administración deberá adoptar

medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el Suelo No Urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan al régimen de usos establecido por este Plan en función de la categoría de Suelo No Urbanizable asignada al terreno les será de aplicación la regulación del apartado 1.a. del presente artículo, previa solicitud de certificación acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y las que no se ajusten les será de aplicación el establecido en el apartado 2.a. del presente artículo (situación de fuera de ordenación).
4. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de conformidad con lo regulado en el artículo 6.3 del citado Decreto.

Artículo 13.7.3. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación solo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento, que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como las obras de consolidación de la edificación, sin que estas supongan un incremento del valor de expropiación.
2. En las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable en situación legal de fuera de ordenación la prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
3. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantienen el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. No obstante, no podrá concederse licencia de ocupación o utilización para las edificaciones situadas en suelo de dominio público sin contar con la pertinente autorización del organismo gestor de la misma. Si ésta fuera denegada, procederá el inicio del procedimiento de revisión de la licencia de obras otorgada si aquella se concedió en contradicción con el régimen aplicable a dichos suelos en el momento de su otorgamiento.
4. En las edificaciones aisladas en situación legal de fuera de ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, se consideran un supuesto de incompatibilidad absoluta, permitiéndose sólo las simples obras de conservación y mantenimiento. No se permitirán las obras de consolidación, de modernización, incluidas aquellas obras de mantenimiento que impliquen la reparación de su estructura portante.

Artículo 13.7.4. Edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. En las edificaciones aisladas en situación legal de asimilado a fuera de ordenación solo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento, que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. En las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable en situación legal de asimilado a fuera de ordenación la prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
3. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización. No obstante, podrá reconocerse la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destine por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. No obstante, el reconocimiento de esta aptitud estará condicionado a la incorporación de medidas de ahorro energético en la edificación, incluida la instalación de energía solar.
4. En las edificaciones aisladas en situación legal de asimilado al régimen fuera de ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, la autorización de obras de conservación o de mantenimiento estará condicionada a la acreditación de medidas que reduzcan el riesgo de modo que se garantice la seguridad de la edificación, además de la salubridad y habitabilidad.

CAPÍTULO VIII. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 13.8.1. Identificación.

En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

- a. Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales:
 - C-IB-SI-03. Nuevo depósitos de abastecimiento de agua potable de Picapollos.
 - C-IB-SI-05. Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDARs) de El Torno.
 - C-IB-SI-07. Balsa de la Espartosa.
 - C-IB-SI-14. Complejo Medioambiental la Victoria.
- b. Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - D-EQ-SS-9.1 y 9.2. Cementerio Mancomunado y su ampliación.
 - D-EQ-SS-18. Estación de Radio de la Armada.
- c. Sistemas Generales de Espacios Libres.
 - D-EL-AR-01. Recinto Ferial.
- d. Sistema General Vía Pecuaria. Descansadero de Miralrío así como aquellos otros trazados alternativos de vías pecuarias en suelo no urbanizable identificados en los planos de ordenación, que precisan ser adquiridos para conformar la nueva red viapecuaria resultante de las propuestas de este Plan General.

Artículo 13.8.2. Usos.

1. Son objetivos del Plan reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos, por lo que se reconocen como usos autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto, estando prohibidos todos los demás, salvo los usos y actividades característicos que en cada caso se expresan en el apartado siguiente.
2. De acuerdo a lo establecido en el Título VI de las presentes Normas, los usos característicos de las distintas instalaciones y equipamientos identificados en el artículo anterior los siguientes:

- a. Subestaciones eléctricas. Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales. Se procurará que las obras de modernización e estas infraestructuras impliquen integrar las instalaciones dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado.
- b. Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDARs). Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.
- c. Depósitos de abastecimiento de agua potable. Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.
- d. Parques Metropolitanos. Uso específico y exclusivo de Sistema General de Espacios Libres.
- h. Cementerio Mancomunado. Uso específico y exclusivo de Sistema General de Equipamiento de Servicios de Interés Público y Social.
- i. Recinto Ferial. Uso específico y exclusivo de Sistema General de Equipamiento de Servicios de Interés Público y Social.
- j. Equipamiento para la movilidad sostenible: Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Intercambiador de Transportes.

TÍTULO

XIV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 14.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título XIV se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.
2. Las disposiciones del presente Título XIV no tienen el carácter de ordenación estructural, y:
 - a. Las disposiciones del Capítulo I podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.
 - b. Las disposiciones del Capítulo II de este Título tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.
3. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el apartado anterior, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en el apartado anterior deberán respetar en todo caso las determinaciones de este Plan establecidas en el Título III, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes infraestructurales así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009 o norma que lo sustituya.

Artículo 14.1.2. Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los planes parciales y especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el Suelo Urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 14.1.3. Contenido de las obras de urbanización.

1. Las obras a incluir en un Proyecto de Urbanización de actuación urbanizadora son:
 - a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
 - c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliar de agua potable.
 - d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
 - e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
 - f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

- g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad de actuación. Deberá justificarse en el proceso de programación que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos y acreditarse mediante los informes de las compañías suministradoras. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

2. Los proyectos de obras de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias tendrán por objeto el desarrollo técnico de aquellas obras de viabilidad, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las que carezcan las parcelas edificables para alcanzar la condición de solares.
3. Los Proyectos de Urbanización del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título, en el artículo 2.2.5 del Título II, en el Capítulo VI del Título IX de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 14.1.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución. En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.
2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Artículo 14.1.5. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:
 - a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
 - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas. De igual modo definirán las instalaciones urbanas (abastecimiento, telecomunicaciones, baja tensión, etc).
 - d. Mediciones.
 - e. Cuadros de Precios.
 - f. Presupuesto.

- g. Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que los Administración Urbanística Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes. Los ensayos técnicos necesarios para el control de la ejecución serán fijados por la Administración.
4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 2 de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.
5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y de las compañías de servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de cumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 14.1.6 Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
3. Las obras de urbanización en las actuaciones sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 14.1.7. Garantías, presupuesto y gastos de los Proyectos de Urbanización.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al veinte por ciento (20%) del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la unidad de ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

- e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la unidad de ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
 - f. Mediante otra cualquier otra garantía permitida en derecho.
3. El presupuesto del Proyecto de Urbanización podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
 4. Serán de cuenta del promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.
 5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 14.1.8. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto de Urbanización autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 14.1.9. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos, incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a. Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
 - b. Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de actuación, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.
 - c. Que se encuentre aprobado el Proyecto de Urbanización del ámbito de la ordenación.
 - d. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - e. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

- f. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
 - g. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - h. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN I. CARÁCTER Y APLICACIÓN.

Artículo 14.2.1. Aplicación de las normas mínimas de urbanización

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo II tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la LOUA.
2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.
3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Urbanización del Suelo Urbano Consolidado se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora, complemento o reforma de la urbanización en zonas consolidadas por la edificación, tales como las áreas de regularización e integración urbanoambiental y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 14.2.2. Normas mínimas de urbanización.

1. Con carácter general en la redacción de los proyectos de nueva urbanización se observarán las siguientes disposiciones:
 - a. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltes en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.
 - b. Se procurará que las paradas de autobuses estén provistas de marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos

- de espera. Donde se instalen tendrán, siempre que sea posible, un espacio suficiente destinado para la aproximación y parada junto a la calzada de los vehículos, de dimensiones adecuadas a las características de la flota.
- c. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
 - d. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el de telefonía, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
2. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en los ámbitos de nueva urbanización, y en las ya consolidadas se tenderá a su soterramiento.

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

Artículo 14.2.3. Condiciones de trazado de la red viaria.

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
2. Las nuevas vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.2.7 de estas Normas.
3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.
4. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco excepto en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

Artículo 14.2.4. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.
2. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.
3. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del Suelo Urbano Consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
4. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.
5. Los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas de reforma interior se ajustarán a los siguientes criterios:
 - a. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

- b. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
 - c. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de doscientos veinte (220) centímetros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.
 - d. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.
6. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por imposibilidad física no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".
 7. En las obras de urbanización correspondientes a las áreas de regularización e integración urbana-ambiental, e incluso, las de los sectores de revitalización de las zonas suburbanizadas, las condiciones del número 1 anterior podrán ser objeto del ajuste necesario para adecuarlas a las características de estos ámbitos.

Artículo 14.2.5. 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, salvo en las calles compartidas. 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. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente.
4. 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 porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.
5. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semaforicos para

- la regulación semaforica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.
6. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de viarios, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, tanto en los acerados laterales como, en su caso, en las medianas centrales. Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de veinte (20) centímetros de perímetro circular. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de noventa (90) por noventa (90) centímetros. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a ciento cincuenta (150) por ciento cincuenta (150) centímetros..
 7. Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de ochenta (80) centímetros desde el eje, y de la fachada un mínimo de dos (2) metros.

Artículo 14.2.6. Calles de circulación compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, de modo que no existan 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.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 14.2.7. La reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

1. La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario publico existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.
2. Estos proyectos incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 14.2.8. Vías para bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia. En los tramos que coincidan con zonas inundables no se podrá contemplar ningún tipo de acondicionamiento que implique modificación de las condiciones topográfica actuales del terreno.
2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una (1) plaza por cada quince (15) de aparcamientos para vehículos en superficie.
4. Los Proyectos de Urbanización de los sectores deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista conforme a lo exigido en el apartado 4 del artículo 3.2.6 de estas Normas y que cumpla con los criterios y especificaciones siguientes. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango territorial o urbano principal, debe asegurarse su separación física de la circulación rodada.
5. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados y señalizados mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barreras físicas. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras.

TIPO	Recomendada	Mínima
Bicicarril un sentido	2	1,4
Bicicarril dos sentidos	3	2,6

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:
 - a. Centros comerciales, escuelas, centros universitarios, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, principales empresas, etc.
 - b. Puntos de acceso al transporte público.
7. El Ayuntamiento elaborará en el primer bienio un Plan Director de la Bicicleta al objeto de ordenar y armonizar todas las iniciativas encaminadas a la potenciación del uso de la bicicleta como medio de transporte. Este Plan incorporará unas Ordenanzas Municipales que desarrollen las normas sobre urbanización establecidas en el presente artículo y permita completar la red básica de bicicarriles propuestas por este Plan.

Artículo 14.2.9. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En defecto de previsión expresa establecida en Ordenanzas, en los viales rodados, las plazas de aparcamientos en fila tendrán una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros de ancho, y en batería de doscientos cincuenta (250) centímetros, y en ambos casos de quinientos (500) centímetros de largo. Para aparcamientos de camiones la dimensión será de tres (3) metros de ancho por doce (12) metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
2. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

Artículo 14.2.10. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una (1) de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario con movilidad reducida exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

3. Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 14.2.11. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.
3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio, así como que sus requisitos de riego sean modestos, o que, sencillamente, no necesiten riego una vez han arraigado bien. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.
4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas para el suministro de agua a las superficies y praderas. En superficies de más de 1.000 m² el césped ocupará como máximo el 15% de la superficie. De acuerdo con el diseño básico de los espacios libres y zonas verdes la utilización de agua potable para el riego de jardines se limitará a un máximo de 1.600 m³/ ha/ año.
6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol, así como con las zonas de reposo y paseo.
7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los doce (12) metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.
9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada doce (12) metros en cada acera, a razón de dos (2) en fondo en las calles principales y de uno (1) en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos, para proteger los vehículos.

Artículo 14.2.12. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 14.2.13. El dimensionamiento y trazado de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. Las redes de alcantarillado se diseñarán conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales al respecto. En defecto de estas, se recomienda que discurran por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 14.2.14. Red de abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, o en su defecto, en Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Ordenanzas o Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua:
 - a. Residencial: 250 litros/habitante y día.
 - b. Terciario: 1,5 litros/m² de techo.
 - c. Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.
2. 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 ellos supongan. Asimismo, se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas Municipales, no se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.
5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

6. En defecto de disposición expresa establecida en Ordenanzas Municipales, la red de distribución se diseñará conforme a los siguientes criterios:
 - a. Se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.
 - b. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.
 - c. La red de abastecimiento discurrirá bajo acera a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros, medida desde la generatriz superior de la tubería a la cota de pavimento terminado. Cuando la red tuviera que situarse bajo calzada la profundidad mínima será de cien (100) centímetros medidos de la misma forma.
 - d. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.
 - e. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

Artículo 14.2.15 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y supletoriamente por las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.
4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será preferentemente de tipo separativo. Para ser unitaria deberá estar debidamente justificada técnica y ambientalmente, y en ambos casos ser conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las ordenanzas específicas o Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.
5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
6. De no existir Normas Básicas u Ordenanzas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros y serán de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m² (SN 8).
7. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento.
8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, tolerándose las existentes hasta tanto se culminen las obras de urbanización del ámbito.
9. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.
10. (SUSPENDIDO)

11. Al objeto de calcular las posibles afecciones y definir la infraestructura necesaria, previo a la ejecución de los puntos de las entregas en el Dominio Público Hidráulico de la red de aguas pluviales, deberá solicitarse autorización de obras a la Administración competente. En cualquier caso, previo a la entrega al cauce receptor se instalarán elementos para la retención de sólidos, que una vez instalados, deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

Artículo 14.2.16. Instalaciones de alumbrado público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público, y hasta tanto se aprueban unas Ordenanzas Municipales específicas, será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Administración Urbanística Municipal.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
6. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
7. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
8. Las redes de distribución serán subterráneas.
9. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Artículo 14.2.17. Red de gas natural.

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán, si así lo exige el Ayuntamiento, las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.
2. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.
3. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 14.2.18. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

1. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en

función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje y posterior reutilización.

2. Los contenedores para la recogida de residuos urbanos en las nuevas urbanizaciones con densidades superiores a treinta (30) viviendas por hectárea serán preferentemente del tipo enterrado, incorporando sistemas hidráulicos para la recogida de los residuos al camión recolector.

Artículo 14.2.19. Las infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los Proyectos de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.
2. 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.
3. En el Suelo Urbano No consolidado y el Suelo Urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.
4. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afección a los usos urbanos más sensibles.
5. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de Alta Tensión, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.
6. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el Título VI relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 14.2.20. Infraestructuras de los servicios de comunicaciones electrónicas.

1. La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará sobre la base de lo establecido en el artículo 6.8.20 anterior de estas Normas Urbanísticas, y en su caso, la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones que se elabore por el Ayuntamiento.
2. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 14.2.21. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no

- rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.
2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.
 3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15.1.1. Carácter de las disposiciones del Título XV de las Normas.

1. Las Normas establecidas en el presente Título XV relativas al control de las actividades y usos del suelo tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.
2. El contenido de las disposiciones del presente Título XV puede ser desarrollado o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales sobre intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo que deberán ajustarse, en todo caso, a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios del mercado interior (DS), a la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, a la LOUA, al Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y a la legislación de régimen local y sobre el procedimiento administrativo común.
3. El contenido de las disposiciones del presente Título se adecuará al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 15.1.2. Potestades administrativas sobre intervención en los actos de edificación y uso del suelo.

1. La Administración asegura que el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.
2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística. De igual forma, son potestades de la Administración, la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 15.1.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo que se incluyen en el artículo 8 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía), salvo que una disposición con carácter de ley reconozca expresamente su no sujeción a dicha autorización previa por quedar sustituida por el trámite de declaración responsable y comunicación previa, de conformidad con las previsiones del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. Asimismo, de conformidad con las previsiones del apartado q) del artículo 8 del mencionado Decreto 60/2010, este Plan General de forma complementaria establece la necesidad de obtención de licencia para los siguientes actos:
 - a. La instalación de grúas torres.
 - b. La colación en fachadas de la instalación de acondicionadores de aire en el Conjunto Histórico y los entornos de inmuebles declarados BIC.
 - c. El acristalamiento de balcones y terrazas.
 - d. La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
 - e. Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 15.1.4. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en solares y, en su caso, parcelas sólo podrán ser realizados por quienes sean titulares de la autorización o licencia urbanística pertinente, sin perjuicio de la legitimación que por razón de la titularidad de derechos al efecto sea precisa, conforme a la legislación civil.
2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
 - b. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
 - c. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
 - d. La obtención, vigencia y eficacia del a licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 15.1.5. Actos promovidos por Administraciones Públicas

Los actos de uso del suelo promovidos por Administraciones Públicas se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Artículo 15.1.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

1. Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa excepto el supuesto del apartado 3 siguiente.
2. De conformidad con el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre (de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

Asimismo de conformidad con el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por la Administración competente.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

3. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

Artículo 15.1.7. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad previstas en la LOUA y en Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Artículo 15.1.8. Inventario y Programa de Inspección.

El Ayuntamiento realizará en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General un inventario de las edificaciones construidas sin licencia, y elaborará un Programa de Inspección Urbanística a fin de establecer las prioridades de la intervención disciplinaria a fin de evitar la prescripción de las infracciones y la caducidad de los expedientes.

Artículo 15.1.9. Fomento del acceso a la legalización en ámbitos de normalización urbanística.

1. El Ayuntamiento establecerá las acciones precisas en materia de gestión urbanística que posibiliten que en los ámbitos de regularización del presente Plan General se proceda al cumplimiento por los interesados de las obligaciones vinculadas al estatuto del Suelo Urbano No Consolidado y el acceso a la legalización de aquellas edificaciones que resulten conformes con la nueva ordenación establecida.
2. De igual modo, se elaborarán unas Ordenanzas Municipales específicas sobre el contenido de la documentación técnica a presentar para las solicitudes de legalización.

SECCIÓN II. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS**Artículo 15.1.10. Efectos de la licencia.**

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.
2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano No Consolidado deberán así mismo constatar el ajuste entre el Aprovechamiento Objetivo y el Subjetivo.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en el Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía), en la legislación de Régimen Local, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que en desarrollo de este Plan se aprueben, y que tengan por objeto completar la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

Artículo 15.1.11. Régimen y contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas de este Plan General así como en las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que resulten vigentes que la complementen sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido tanto en la documentación técnica del proyecto aprobado como en las Normas Urbanísticas según la clase y destino del suelo. Integran también el contenido implícito el respeto de las Normas Básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquella como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

Artículo 15.1.12. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que 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 ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.
2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente al órgano administrativo peticionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.
3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.
4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración

municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Proyectistas a todos los efectos.

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

Artículo 15.1.13. Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de un (1) año.
2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de tres (3) meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión conforme al artículo 22 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
5. Las licencias caducarán en los supuestos del apartado 4 del artículo 22 del citado Decreto 60/2010.

Artículo 15.1.14. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
 - a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Inicio cuando así se exija en el otorgamiento de la licencia en atención a las características de las obras o por resultar necesario proceder a fijar el acotamiento de la alineación mediante tira de cuerda.
 - b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.
3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del

Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 15.1.15. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
 - b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
 - d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

SECCIÓN III. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**Artículo 15.1.16. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.**

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
 - e. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
 - f. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - g. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
 - h. Instalar en lugar fijo, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial.
 - i. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.
 - j. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
 - a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
 - b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
 - c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería

Artículo 15.1.17 Dirección Facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.
2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 15.1.18. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se

suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

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

Artículo 15.1.19. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:
 - a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
 - b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
 - c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.
 - d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
 - e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
 - g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
 - h. Plano de las plantas, incluida cubiertas, en soporte digital de la edificación ejecutada.
 - j. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

Artículo 15.1.20. Contratos de suministro de servicios.

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

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

2. Se exceptúan del régimen anterior los siguientes supuestos, de solicitud de suministro:
 - a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
 - b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.
 - c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 15.2.1. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación de unas Ordenanzas Municipales, el Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:
 - 2.1. Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:
 - a. Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.
 - b. Memoria descriptiva de la edificación, con expresión de la solución adaptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y las abiertas.
 - c. Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.
 - d. Memoria constructiva y de calidades
 - 2.2. Planos:
 - a. Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.
 - b. Plano de parcelación aprobada, con el emplazamiento de la parcela.
 - c. Plano topográfico original, referido a coordenadas UTM o a elementos fijos del entorno que estén representados en los planos cartográficos del municipio, con el arbolado existente si lo hubiere.
 - d. Plano topográfico propuesto con el acondicionamiento de la parcela, emplazamiento de la edificación y cota de implantación de las plantas bajas.
 - e. Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, todos ellos en número suficiente y con el contenido y detalle que defina adecuadamente la edificación y obras a realizar.

- 2.3. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
- 2.4. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
- 2.5. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.
- 2.6. Separata acreditativa del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios.
- 2.7. Ficha justificativa de la normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- 2.8. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
- 2.9. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.
- 2.10. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los periodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.
- 2.11. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.
- 2.12. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.
- 2.13. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:
 - a. Cuestionarios de estadísticas.
 - b. Copia del título de propiedad.
 - c. Informes y planos diligenciados por las compañías suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.
3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.
4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.
5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince (15) días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener, además de los anteriores, los datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo. 15.2.2. Documentación abreviada de las obras menores.

El Ayuntamiento establecerá en las Ordenanzas Municipales la documentación abreviada requerida para las obras menores, entendiéndose por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, y que por ello no precisando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico.

Hasta tanto, se formulen las Ordenanzas Municipales se ajustarán al siguiente régimen:

1. Se considerarán obras menores, las siguientes actuaciones:
 - 1.1. Obras menores en vía pública:
 - a. Construcción o reparación o supresión de vados en las aceras.
 - b. Ocupación provisional de la vía pública para acometer instalación de servicios con destino a una construcción, salvo que la edificación en la parcela contigua cuenta con licencia de obra mayor.
 - c. Colocación de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta; de rótulos, banderas y anuncios luminosos; de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que están expresamente prohibidos.
 - 1.2. Obras de reparación o de modificaciones de pequeña entidad que no precisan facultativo ni Proyecto Técnico:
 - a. Revocos y enlucidos en fachadas.
 - b. Apertura de puertas y ventanas en tabiques, y cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
 - c. Renovación de pintura. Desatoro de desagües interiores. Reparación de balcones, bajantes, rejas, marcos, puertas y ventanas. Colocación o sustitución de instalaciones de agua y electricidad.
 - d. Reparación de techos sin cambiar la viguería, así como la reparación de solerías en azoteas y retejado.
 - e. Cualquier otra reparación que no afecte a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.
 - 1.3. Obras menores que sólo requieren la intervención en la ejecución de las obras de un facultativo, y en su caso, Proyecto Técnico:
 - a. Apertura y ensanchamiento de muros portantes, ensolados en plantas superiores, reparación de azoteas y tejados cambiando la viguería, y de balcones.
 - b. Construcción de pozos y de escaleras
 - c. Reparación de grietas, apuntalamientos y modificación de tabiquería e instalaciones.
 - d. Cualquiera otra reparación análoga a los anteriores.
2. Como mínimo, sea cual sea la entidad de las obras, la documentación abreviada deberá contener lo siguiente:
 - a. Situación de la parcela en el planeamiento.

- b. Descripción de las obras que pretenden realizarse y presupuesto desglosado de las mismas.
3. 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.
4. Las obras menores de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o que afecten a la estructura requerirán Proyecto Técnico redactado por facultativo competente.
5. De igual forma, a la solicitud de licencia de cerramiento de parcelas y solares se adjuntará, en cualquier caso, memoria suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
6. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos (2) años, y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.
7. En las actuaciones consideradas como obras menores sobre inmuebles localizados en áreas con valores vinculados al Patrimonio Histórico se habrá de estar a los requisitos exigidos en estas normas, debiendo acompañar a la solicitud, de forma complementaria y como mínimo, plano de fachada existente y fotografías del edificio y entorno.

Artículo 15.2.3. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes incorporará la documentación exigida en las Ordenanzas Municipales correspondientes, y serán suscritos por el técnico competente, legalmente autorizado, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.
2. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas Municipales se exigirá la siguiente documentación: plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas; también se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación

2. Presentada la documentación exigida, y después de efectuado el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para practicarse el replanteo en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de la solicitud, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
3. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 15.2.4. 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 disposiciones establecidas en la legislación urbanística, a las condiciones generales establecidas en estas Normas así como, en su caso, a

- las Ordenanzas Municipales de aplicación. Los Proyectos de Parcelación deberán ir suscritos por técnico competente.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, los Proyectos de Parcelación habrán de contener:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
 - b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.
 - 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.

De igual modo, de existir arbolado, se representará en el plano topográfico (indicando su situación exacta, tipo, porte, diámetro de la copa y del tronco. Se justificará que con la parcelación propuesta, la edificación afectará al menor número posible de árboles.

3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.
4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.
5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

Artículo 15.2.5. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, deberá ir acompañada de los siguientes documentos por triplicado:
 - a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b. Proyecto Técnico y copia en formato digital.
 - c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar: demolición, movimiento de tierras, obras de pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, obras de fábrica, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, y plantaciones de arbolado y jardinería.
3. El Proyecto Técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.
4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

Artículo 15.2.6. Documentación para movimientos de tierras.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Memoria descriptiva de los trabajos a ejecutar con identificación de la procedencia de las tierras empleadas y con declaración de idoneidad de las mismas, o en su caso, indicación del vertido autorizado de los excedentes.
 - b. Plano de situación o emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
 - c. Plano topográfico actual de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente.
 - d. Plano topográfico modificado a escala no menor a 1:500.
 - e. Plano de servicios y servidumbres así como la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
 - f. Presupuesto y medición.

La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

No obstante lo anterior, cuando concurra el supuesto de que el volumen del movimiento de tierras sea inferior a cien (100) metros cúbicos, la relación entre el volumen del movimiento y la superficie de la finca sea inferior a 0,1 m³/m² y el movimiento no afecte a cauces públicos, infraestructuras de servicios o fincas colindantes, únicamente se exigirá la presentación del presupuesto de obras a realizar.

2. El petitionerio asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la Dirección Facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la Dirección Facultativa.

Artículo 15.2.7. Documentación para la licencia de demolición.

1. En las áreas con valores vinculados a la protección del Patrimonio Histórico no se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de demolición se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Tres ejemplares del Proyecto de Demolición.
 - b. En su caso, tres ejemplares del proyecto de obra nueva.

- c. Oficios de Dirección Facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.
 - b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras
 - d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado de la facha del edificio objeto de la demolición y de las fachadas de los edificios colindantes.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.
5. Cuando el proyecto de obra nueva incluya la demolición del edificio que pretenda sustituir, el documento técnico en el apartado que describa la demolición tendrá las mismas características que el definido en este artículo.

Artículo 15.2.8. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, se ajustará al siguiente régimen: habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:
 - a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.
 - b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.
 - c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a cincuenta (50) metros.
 - d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.
2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 15.2.9. Documentación específica de la licencia en Suelo No Urbanizable

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la subclase y categoría de éste, distinguirá:
 - A. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.
 - B. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - C. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.
 - D. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:
 - a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.
 - b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.
 - c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.
 - d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.
3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:
 - a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.
 - b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).
 - c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.
 - d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.
 - e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.
 - f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.
4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para 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. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.

5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

Artículo 15.2.10. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo de este Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en parcela localizada en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías de las edificaciones existentes a ambos lados del edificio.

Si el elemento incluido en el Catálogo cuenta con el Nivel de Protección 1, 2 y 3, o Nivel A, B o C, la documentación se complementará con fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería competente en materia de cultura.
6. En todo caso, y como mínimo, la solicitud de intervención en cualquier parcela con edificación catalogada deberá contener la siguiente documentación.

6.1. Obras de reforma y ampliación:

- a. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
- b. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
- c. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
- d. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

6.2. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

- a. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
- b. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
- d. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
- c. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
- e. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

- 6.3. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
- a. Integración en el tejido urbano (1/500).
 - b. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.
7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.
8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo. La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediata y comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 15.2.11. Obras, afecciones y organismos competentes.

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

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.**Artículo 15.3.1. Solicitud de licencia.**

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:
 - a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

No obstante, se sujetarán al trámite de declaración responsable y comunicación previa previsto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, aquellas actividades en que proceda la aplicación de este régimen de conformidad con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios del mercado interior (DS), la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Con carácter general requieren licencia de instalación y de funcionamiento (apertura):

- 1º) Las actividades incluidas en el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2002 de 26 de febrero.
 - 2º) Aquellas actividades para las que se requiera informe del Servicio de Bomberos de conformidad con la legislación reguladora o las Ordenanzas Municipales.
 - 3º) Aquellas actividades que de conformidad con los anexos de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, precisen de un pronunciamiento ambiental específico previo.
 - 4º) Así como todas aquellas actividades en las que su instalación requiera realizar obras sea cual sea el alcance de éstas.
3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia (salvo que se de aplicación el régimen de declaración responsable y comunicación) tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.
 4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los planes de ordenación vigentes.
 5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 15.3.2. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades

El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya y la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios.

Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

Artículo 15.3.3. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia, o en su caso, sujetas al procedimiento de declaración responsable, se clasifican en:
 - 1.1. INOCUAS, que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
 - 1.2. CALIFICADAS, las comprendidas en:
 - a. Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.
 - b. El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.
 - c. El Reglamento de Espectáculos Públicos

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas. En estos casos, la aplicación del régimen de declaración responsable y comunicación exigirá el cumplimiento estricto de las exigencias derivadas del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás disposiciones vigentes en cada momento.
3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de Protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.
4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.
5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis (6) meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis (6) meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.
6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.
8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal
9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

Artículo 15.3.4. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales las solicitudes de instalación se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:
 - 2.1. Para las inocuas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial.
 - b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
 - c. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
 - d. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.

e. Plano de planta a escala 1:100.

2.3. Para las calificadas:

- a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
- b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
- c. Certificado de la Dirección Facultativa.
- d. Tres ejemplares de Proyecto Técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
 - Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
 - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.
4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
5. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 15.3.5. El permiso de funcionamiento de la actividad.

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

7. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
 - a. Proyecto Técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
 - c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.
 - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
 - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
 - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
 - d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
 - e. Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento lo considerara preciso.
 - f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.
8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis (6) meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 15.3.6. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente, así como a las disposiciones de Régimen Local aplicables, a las derivadas de estas Normas y, en su caso, a las establecidas en las Ordenanzas que en su desarrollo se pudieran aprobar.
2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en Ley andaluza vigente sobre Protección y Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92, del Procedimiento Administrativo Común, o legislación que la sustituyan.

Artículo 15.3.7. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:
 - a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.

- b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma.
 - c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
 - d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.
 - e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso.
 - f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
 - g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
 - h. Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento lo considera preciso.
2. Si la actividad se encuentra sometida a control ambiental previo, memoria y calificación conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR /XVI

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

SECCIÓN I. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REHABILITAR LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 16.1.1. Carácter de las Disposiciones del Título XVI de las Normas.

1. Las normas establecidas en el presente Título XVI tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.
2. El contenido de las disposiciones del presente Título XVI puede ser completados o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales relativa a los deberes de conservación y rehabilitación y sin perjuicio de su inmediata sustitución y adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 16.1.2. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

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

arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 16.1.3. Obligación genérica de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.
2. A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
3. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
4. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
5. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 16.1.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
 - 1.1. En urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
 - 1.2. En construcciones.
 - a. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - c. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

Artículo 16.1.5. El deber de rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a. Los edificios incluidos en el Catálogo General de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
 - c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
 - d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.
5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:
 - a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
 - b. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.
 - c. La expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
 - d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Artículo 16.1.6. Contenido normal del deber de conservación.

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

Artículo 16.1.7. Colaboración municipal.

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

Artículo 16.1.8. Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b. Imposición de multas coercitivas conforme a lo dispuesto en la legislación.
 - c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis (6) meses para las de conservación, y un (1) año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.
4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 16.1.9. Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 16.1.10. Inspección técnica.

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

Artículo 16.1.11. Régimen jurídico de conservación de los inmuebles protegidos.

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

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.**Artículo 16.1.13. Contenido del deber de conservación de solares.**

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

- a. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.
- b. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.
- c. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 16.1.14. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a. Descanso y estancia de personas.
 - b. Recreo para la infancia.
 - c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

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

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE RUINA.**Artículo 16.2.1. Régimen general de la ruina**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - 3.1. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - 3.2. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - a. Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - b. Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - c. Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 16.2.2. El procedimiento general para la declaración ruina

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos

derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.
8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
 - a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

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

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.
12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.
13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.
14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis (6) meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 16.2.3. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

El procedimiento de declaración de ruina en edificios protegidos se regula por lo dispuesto en el artículo 9.1.7 del Título IX y supletoriamente, para lo no previsto en el mismo, por las normas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 16.2.4. La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.
4. La demolición de cualquier inmueble incluido en el ámbito del entorno de protección de un Bien de Interés Cultural requerirá de autorización previa de la Administración Cultural y en ningún caso se autorizará la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 16.2.5. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.
2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis (6) meses.
3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un (1) año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.
4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de un (1) año.
5. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un (1) año desde la citada declaración.

6. El plazo para el inicio de las obras de la edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro (4) meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos (2) meses más por causas justificadas.
7. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por resolución de 18 de septiembre de 1987 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz, así como sus diversas innovaciones, así como cuantos instrumentos de planeamiento derivado se hayan aprobado en su desarrollo.

Asimismo, con la aprobación definitiva del presente Plan General quedan desplazadas las Normas Sustantivas de Ordenación aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, y que resultaron aplicables de forma transitoria en sustitución de las suspendidas por acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de junio de 2013.

ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- ANEXO 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO. SUBZONAS DE ORDENANZAS.
- ANEXO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. (ARI-TU)
- ANEXO 3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE RENOVACIÓN URBANA (ARIRU).
- ANEXO 4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITOS DE INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO (AIA)
- ANEXO 5. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
 - 5.1. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE NUEVA URBANIZACIÓN. (SUNC)
 - 5.2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE REVITALIZACIÓN. (SRVT)
- ANEXO 6. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANOAMBIENTAL. (ARG)
- ANEXO 7. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO, EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. (SUS-O-TU)
- ANEXO 8. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUS)
 - 8.1. SECTORES EN LAS ZONAS SUBURBANIZADAS ESTABLECIDAS POR EL VIGENTE PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, Y QUE TIENEN COMO OBJETIVO PRINCIPAL LA CREACIÓN DE CENTRALIDADES Y LA DENSIFICACIÓN. (SUS-CD)
 - 8.2. SECTORES PARA GARANTIZAR UNA OFERTA DE RESIDENCIA METROPOLITANA. (SUS-RM)
 - 8.3. SECTORES DE ENSANCHE O CRECIMIENTO ORDINARIO. (SUS-EC)
 - 8.4. SECTORES DE USO TERCIARIO. (SUS-TE)
 - 8.5. SECTORES DE USO TURÍSTICO. (SUS-ATC)
 - 8.6. SECTORES DE USO INDUSTRIAL. (SUS-IN)