

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 22 de diciembre de 2016, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera (Cádiz)

ANTECEDENTES

1.- El Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 28 de noviembre de 2016, aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el subapartado a) de la disposición primera de la Orden, y cuya verificación corresponde a la Dirección General de Urbanismo.

El Ayuntamiento debía elaborar un documento de cumplimiento que constara exclusivamente de las correcciones de las simples deficiencias citadas en los informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico y de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio en Cádiz, de 3 y 7 de noviembre de 2016 respectivamente.

2.- Con fecha de 7 de diciembre de 2016 tiene entrada en el registro de esta Consejería el documento denominado «Documento de cumplimiento de las subsanaciones requeridas y corrección de los errores materiales de la resolución de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana de la Frontera (cumplimiento del apartado primero a) de la Orden de 28 de noviembre de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio», en adelante documento de cumplimiento, con toma de conocimiento y aprobación del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 7 de diciembre de 2016; junto con la solicitud de verificación por esta Dirección General y, en su caso, registro y publicación.

3.- La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 19 diciembre de 2016, consideró que el Documento de cumplimiento de las subsanaciones requeridas y corrección de los errores materiales aportados por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera subsana las deficiencias señaladas en el subapartado a) de la disposición primera de la Orden de 28 de noviembre de 2016, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; a excepción de los artículos 8.4.7.; 10.3.4.; 12.2.1.; 3.2.11.; 13.7.2.; y 10.3.2., y la ficha de ámbito AR-SUNC-33; por lo que no procede la publicación de estos artículos y el citado ámbito.

4.- Con fecha de 20 de diciembre de 2016 la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz inscribió y depositó el instrumento de planeamiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de inscripción 7086, en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro registro de Chiclana de la Frontera de la Unidad registral de Cádiz, a los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los espacios y bienes catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

00105104

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el Decreto de la Presidenta 12/2015, de 15 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 15 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo.- El artículo 41.1. de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con la Resolución de 19 de diciembre de 2016 de la Dirección General de Urbanismo,

DISPONGO

Primero.- Publicar la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera, aprobada definitivamente de manera parcial por la Orden de 28 de noviembre de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y contenida en el anexo de la presente orden, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Segundo.- La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera publicada por la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 22 de diciembre de 2016

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

00105104

NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

CAPÍTULO I. LOS CARACTERES GENERALES DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DERIVADA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULADOS AL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO III. DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL (R)

CAPÍTULO IV. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS (ST)

CAPÍTULO V. USO INDUSTRIAL (IN)

CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO (TU)

CAPÍTULO VII. USO DOTACIONAL (D)

CAPÍTULO VIII. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (C-IB)

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPO LÓGICAS CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

CAPÍTULO II. EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES Y ESPACIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO, URBANO Y ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

CAPÍTULO III. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE INMUEBLES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.

CAPÍTULO IV. EL CATÁLOGO GENERAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO V. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

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

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

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

CAPÍTULO V. ZONA DE ORDENANZA 4. LA BARROSA (ZO.4).

CAPÍTULO VI. ZONA DE ORDENANZA 5. PLAYA SANCTIPETRI (ZO.5).

CAPÍTULO VII. ZONA DE ORDENANZA 6. NOVO SANCTIPETRI (ZO.6).

CAPÍTULO VIII. ZONA DE ORDENANZA 7. SAN ANDRÉS GOLF (ZO.7).

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

CAPÍTULO X. ZONA DE ORDENANZA 9. EL TORNO (ZO.9).

CAPÍTULO XI. ZONA DE ORDENANZA 10. AVENIDA DEL MUEBLE (ZO.10).

CAPÍTULO XII. ZONA DE ORDENANZA 11. PELAGATOS (ZO.11).

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

CAPÍTULO XIV. ZONA DE ORDENANZA 13. GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS (ZO.13).

CAPÍTULO XV. ZONA DE ORDENANZA 14. ESTACIONES DE SERVICIO (ZO.14).

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

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

CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

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

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

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

CAPÍTULO VIII. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO XIV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

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.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE RUINA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

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 (ARI-RU).

ANEXO 4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITOS DE INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO (AIA)

ANEXO 5. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ANEXO 6. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL. (ARG)

ANEXO 7. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO, EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. (SUS-OTU)

ANEXO 8. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUS)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. LOS CARACTERES GENERALES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del municipio de Chiclana de la Frontera adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al 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. De igual forma se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Chiclana de la Frontera.
3. El presente Plan General revisa completamente al precedente instrumento de planeamiento general del municipio -las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por resolución de 18 de septiembre de 1987 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz, y suspendidas parcialmente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 4 de junio de 2013, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como las Normas Sustantivas de Ordenación aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, aplicables de forma transitoria en sustitución de las suspendidas-.
4. El planeamiento general anterior que queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares.

Artículo 1.1.2. Principios Rectores de la ordenación urbanística del Plan.

1. Se configuran como Principios Rectores del presente Plan y de los instrumentos que lo desarrollen:
 - 1.1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
 - 1.2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado.
 - 1.3. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté

suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

- 1.4. La preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
 - 1.5. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan.
 - 1.6. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística.
 - 1.7. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística.
 - 1.8. De forma derivada, se incorpora la directriz de normalización e integración en la nueva estructura territorial de aquellos ámbitos consolidados surgidos de actuaciones irregulares, si bien condicionada a que resultan coherentes con el modelo territorial adoptado, a fin de posibilitar la mejora de calidad de vida de sus residentes con aplicación de las reglas básicas de los deberes urbanísticos.
2. De igual forma, constituirán principios rectores en el desarrollo de este Plan, aquellos otros establecidos en la planificación territorial vigente en casa momento, no incluidos en los anteriores.
 3. El contenido de este precepto tiene el carácter de ordenación estructural.

Artículo 1.1.3. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor, al día siguiente que sea publicada la resolución de aprobación definitiva del mismo, conjuntamente con el contenido de estas Normas, conforme a las exigencias del artículo 41 de la LOUA.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, sin reservas de dispensación, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y la delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
4. Los planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan Subregional vigente deberá ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que avalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.
5. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no se podrá darse inicio a las mismas. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.1.4. Vigencia del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones parciales.
2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento elaborará de forma bianual el informe de evaluación y seguimiento previsto en el artículo siguiente.
4. En el caso de vigencia sobrevenida de un nuevo Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y hasta tanto acontezca la adaptación del presente Plan General al mismo, las presente normas serán interpretadas de conformidad con las directrices establecidas en el aquél, así mismo, se observarán de forma prevalente las disposiciones de aplicación directas contenidas en el Plan Subregional en los casos en los que las normas del presente Plan resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.
5. El contenido de este precepto tiene el carácter de ordenación estructural.

Artículo 1.1.5. Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan.

1. La Administración Urbanística Municipal elaborará de forma bianual un Informe de Evaluación y Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones de urbanización.
2. El informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General conforme indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística. El informe en el aspecto de sostenibilidad económica analizará el impacto en la hacienda municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos próximos años relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
3. Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente. El resultado del informe servirá de criterio para el ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas dispuestas directamente por este Plan, así como para incorporar aquellas otras de este carácter no establecidas por éste, conforme a idéntico procedimiento que el dispuesto para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.
4. Conforme a lo establecido en los artículos 22.4 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 y en el artículo 19.1 regla 3ª de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todos los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Artículo 1.1.6. Régimen general de la innovación del Plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora, mediante su revisión, ya sea integral o parcial, o mediante su modificación.
2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del

- territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial y que se expresan en el apartado 1.1 del artículo siguiente.
3. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.
 4. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Ayuntamiento. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

Artículo 1.1.7. Revisión y modificaciones del Plan General.

1. Procederá la revisión anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural establecida por el mismo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Elección de un modelo territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos o directrices determinantes del modelo territorial del presente Plan:
 - a. Los criterios adoptados sobre clasificación del Suelo Urbanizable.
 - b. La red que configura el Sistema General Viario, sin perjuicio de la capacidad del ajuste por el planeamiento de desarrollo de algunos de sus elementos en los términos previstos por este Plan.
 - c. La red que configura el Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.
 - d. Los criterios generales de asignación de los usos globales en las diferentes áreas y sectores.
 - e. La clasificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección en aquellas subcategorías de las que se derive una preservación integral.
 - 1.2. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista. El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante cinco (5) años consecutivos, tenga una desviación superior al doscientos por ciento (200%) del crecimiento previsto en el Plan. El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.
 - 1.3. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el setenta y cinco por ciento (75%) de las áreas y sectores del Suelo Urbano No Consolidado y de los ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y no sectorizados.
 - 1.4. Cuando el Plan resulte sustancialmente afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.
2. Se entiende por revisión parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En el expediente de la revisión parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia material en el modelo territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.
4. No obstante, no podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global del modelo territorial adoptado, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones de ordenación estructural, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión. Asimismo, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los dos (2) años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento (25%) de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los Suelos Urbanos No Consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el artículo 17.4 de la LOUA.
5. De igual forma quedan prohibidas con carácter general las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen nuevas urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan; no obstante se admitirán las innovaciones realizadas en virtud de exigencias de adaptación del planeamiento urbanístico general a previsiones realizadas por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o calificadas de interés autonómico de conformidad con las previsiones de Ley de Ordenación del Territorio o bien las innovaciones que tengan por objetivo normalizar asentamientos preexistentes localizados en terrenos que en la actualidad cuentan con cautelas de riesgos naturales siempre que por la Administración competente se constate la inexistencia de los mismos sobre la base de estudios más detallados o por la realización de obras públicas que eliminen dichos riesgos y, al tiempo, se acredite la capacidad de integración del asentamiento en la estructura general establecida por este Plan.

Las innovaciones que impliquen la alteración de suelo no urbanizable en urbanizable, deberán incluir. Además, una expresa justificación de la imposibilidad de recuperar terrenos en desuso localizados en el Suelo Urbano para ser destinados a los objetivos y destinos pretendidos con la alteración de la clasificación.
6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del Suelo Urbano No Consolidado y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para la ordenación pormenorizada potestativa.
7. No se considerarán modificaciones del Plan General:
 - 7.1. (SUSPENDIDO)
 - 7.2. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del Suelo Urbano en proceso de transformación que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general identificadas como ámbitos en transformación urbanística, que por

- su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer a este Plan General.
- 7.3. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
 - 7.4. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento. Cuando afecten al ámbito del Conjunto Histórico declarado necesitarán ser informadas favorablemente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
 - 7.5. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
 - 7.6. La delimitación de unidades de ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
 - 7.7. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
 - 7.8. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
8. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.
 9. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 3.2.1 de las presentes Normas.
 10. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y pos los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa justificativa para proceder a la adecuación de la programación y alteración del sistema de actuación, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
 11. La regulación establecida en el presente artículo tiene el carácter de ordenación estructural.

Artículo 1.1.8. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus

- instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:
 - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
 3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
 - a. Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideraras como fuera de ordenación. No obstante, el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:
 - a. Incompatibilidad total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.
 - b. Incompatibilidad parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado “fuera de ordenanza”.
2. Régimen de incompatibilidad total por fuera de ordenación integral.
 - 2.1. Definición. Tienen la consideración de “incompatibilidad total por fuera de ordenación integral” aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.
 - b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.
 - c. En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

- d. Aquellas edificaciones e instalaciones localizadas en zonas de peligrosidad y riesgo cierto de inundación declaradas de conformidad con el RD 903/2010, de evaluación y gestión del riesgo de inundaciones.
- 2.2. Intervenciones. El régimen de fuera de ordenación integral determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
- 2.3. Usos.
- a. Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.
- b. Los usos desarrollos sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad establecidas en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.
- c. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento, en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.
3. Régimen de incompatibilidad parcial por fuera de ordenación tolerado.
- 3.1. Definición. Tiene la consideración de “incompatibilidad parcial por fuera de ordenación tolerado” los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI o, en su caso, con las del Título XIII.
- 3.2. Intervenciones. Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación tolerado se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No obstante, en los siguientes casos de edificaciones que siendo conformes con los usos urbanísticos establecidos por el Plan para los terrenos en que se localizan, presentan divergencias no sustanciales sobre altura, edificación u ocupación, se admitirán además de las anteriores, las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:
- a. Los edificios que siendo conformes con el uso, presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.

- b. Cuando la disconformidad únicamente afectara a las condiciones de ocupación o/y edificabilidad, siempre que la divergencia de los existentes con los parámetros máximos establecidos por este Plan en las Zonas de Ordenanzas no superase el veinte por ciento (20%).
 - c. Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación de la Zona de Ordenanza, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.
 - d. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la Zona de Ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso. No obstante lo anterior, y conforme a las previsiones del apartado 9 siguiente, las edificaciones existentes en Suelo Urbano carentes de licencia que siendo conformes con el uso establecido en el Plan presenten divergencias no sustanciales, se sujetarán específicamente a la regulación del artículo 11.1.5 y complementariamente al apartado 5 siguiente.
- 3.3 Usos. Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado c) anterior para el caso de incompatibilidad total. No obstante, en los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.
4. Régimen de fuera de ordenación que afecta a actividades económicas.
- 4.1. Régimen de las actividades existentes incompatibles con el modelo urbano o territorial y otras molestas.
- a. Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2, y aplicándose el régimen de tolerancia del apartado 2.3) del citado número 2 anterior.
 - b. Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en Suelo Urbano o Urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales. No obstante, si contasen con previa licencia municipal y pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3.
- 4.2. Régimen de las actividades económicas en Suelo Urbano Consolidado que sean conformes al uso.
- a. A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.
 - b. Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

4.3. Régimen de las actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización.

En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del Suelo Urbano No Consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá -hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística- el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. En las áreas de regularización e integración urbano-ambiental del Suelo Urbano No Consolidado para las que este Plan General establece su ordenación pormenorizada completa, y hasta tanto se proceda a cumplimentar los deberes urbanísticos, se aplicará a las edificaciones irregulares existentes en parcelas calificadas por este Plan General con usos privativos el régimen previsto en el artículo 10.3.16 de estas Normas Urbanísticas.
6. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas”, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas Urbanísticas.
7. Los edificios y construcciones existentes a la entrada en vigor de este Plan situados en Suelo No Urbanizable se ajustarán a las reglas establecidas en el Capítulo VII del Título XIII en congruencia con el régimen derivado del Decreto 2/2012, de 10 de enero.
8. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas Urbanísticas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con el presente Plan General.
9. Así mismo, el presente Plan General regula en su artículo 11.1.5 de las Normas Urbanísticas, las 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, 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) aplicable en expedientes de legalización y de protección de la legalidad,

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.2.1. Documentación integrante del Plan General.

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

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera consta de los siguientes documentos:
 - A. DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL.
 - LIBRO I: PREFACIO Y MEMORIA DE INFORMACIÓN, donde se analiza la necesidad y procedencia del Nuevo Plan General, las acciones participativas llevadas a cabo hasta la fecha, y se recogen los análisis e información de la situación actual del municipio.
 - LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN. La Memoria de Ordenación es el instrumento básico para la interpretación de los objetivos y finalidades del Plan en su conjunto y sirve para clarificar y resolver los conflictos que pudieran presentarse entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se incluye un anexo sobre la justificación del cálculo del Aprovechamiento Medio de las diferentes áreas de reparto, tanto en Suelo Urbanizable como en Suelo Urbano No Consolidado.
 - B. DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL.
 - LIBRO I: PLANOS DE INFORMACIÓN.
 - LIBRO II: PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL, divididos en PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PLANOS SECTORIALES.
 - LIBRO III: PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA.
 - C. DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.
 - D. DOCUMENTO IV: CATÁLOGO GENERAL DE BIENES PROTEGIDOS. Incorpora como Anexo el Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva de los bienes declarados de Interés Cultural en la categoría de Monumentos, Entornos, y Sitio Histórico.
 - E. DOCUMENTO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
 - LIBRO I. MEMORIA DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
 - LIBRO II. PLANOS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
 - LIBRO III. ESTUDIO PREDICTIVO DEL RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.
 - F. DOCUMENTO VI: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE TRAZADOS DE VÍAS PECUARIAS.
 - G. DOCUMENTO VII: SÍNTESIS Y RESUMEN EJECUTIVO.
 - H. DOCUMENTO VIII: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
3. Todos los anteriores documentos, excepto la Memoria de Información, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.
4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos en los términos de la disposiciones transitorias que estos incluyan.
5. Los condicionantes establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan así como los incluidos en la propia Declaración para los distintos ámbitos de actuaciones urbanísticas se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía en materia de determinaciones de ordenación estructural y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los planes urbanísticos, que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
 - 3.1. Los distintos documentos que integran el Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan General, expresados en su Memoria de Ordenación.
 - 3.2. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria de Ordenación, resultase -conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto- que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - 3.3. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan General, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la definición de la Ordenación Pormenorizada Completa.
 - 3.4. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cuatro por ciento (4%) con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.
 - 3.5. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
 - 3.6. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
 - 3.7. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas

cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular. Conforme a los principios de transparencia y de confianza legítima en la actividad de la Administración establecidos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público. Si la interpretación afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, el Ayuntamiento previamente a la resolución solicitará dictamen de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial.

4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan General podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante, la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

Artículo 1.2.3. El carácter de las determinaciones del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta.
2. El presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
3. La expresión de estas determinaciones se realiza con el carácter de normas de obligado cumplimiento, salvo cuando expresamente se reconozca su carácter de recomendación o directriz. La recomendación no tiene carácter vinculante, pero exige a la Administración Urbanística, cuando se separe de ella, una justificación expresa congruente con los intereses generales y basada en la mejor ordenación resultante de la solución adoptada. La formulación en forma de directriz vinculará al planeamiento de desarrollo en cuanto al objetivo perseguido, correspondiendo al mismo establecer el modo y la instrumentación para su consecución.
4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en terrenos calificados de Sistemas Generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal, a los que se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a efectos de gestión y adquisición a alguna de las clases de suelo cuando aún no cuenten con la condición demanial. Los terrenos excluidos de la clasificación se identifican en el artículo 2.3.2 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio, conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:
 - 2.1. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: 0.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable y 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en el artículo 2.3.2. La regulación de la clasificación del suelo se contiene en el Capítulo III del Título II, en el Capítulo I del Título X, en el Capítulo I del Título XII y en el Capítulo I del Título XIII.

- 2.1. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural 0.02 "Clasificación del Suelo", 0.03 "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categorías" y 0.04 "Suelo Urbano y Urbanizable. Categorías". No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en el artículo 2.3.2. La regulación de la clasificación del suelo se contiene en el Capítulo III del Título II, en el Capítulo I del Título X, en el Capítulo I del Título XII y en el Capítulo I del Título XIII.
- 2.2. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural 0.01, denominado "Modelo Urbano-Territorial". Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución. La regulación de los usos de los Sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas y su régimen jurídico en el Capítulo V del Título II.
- 2.3. La red de tráfico y peatonal estructural. El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos principales que queda reflejada en el Plano Sectorial S.01 "Modelo de Ciudad y Movilidad Sostenible".
- 2.4. Las relativas a la determinación de los usos y edificabilidades globales de cada zona del Suelo Urbano y sector del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado y Sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad básicos atribuidos por el Plan General a cada ámbito de entre los parámetros del artículo 10.1.A.d de la LOUA. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural 0.05 "Áreas Homogéneas de Ciudad", y en las Fichas anexas sobre sectores del Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos. Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales o característicos establecida en el Capítulo I del Título VI.
- 2.5. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural 0.06 "Áreas de Reparto". La regulación de los Aprovechamientos y Áreas de Reparto se establece en el Capítulo IV del Título II así como en los artículos que tanto en el Título X y XII tienen dicho objeto.
- 2.6. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes: la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.
- 2.7. La regulación que establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los Sistemas Generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Título XII, Capítulo II, así como en las fichas anexas a estas Normas Urbanísticas correspondientes a estos ámbitos.

- 2.8. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, incluida su normativa. El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección que se definen. Igualmente, en el Plano de Ordenación Estructural O.03 "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categorías", se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en Suelo No Urbanizable..
- 2.9. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo No Urbanizable.
- 2.10. La delimitación del ámbito del Conjunto Histórico, así como las disposiciones identificadas como estructurales en el Título IX de las presentes Normas Urbanísticas.
- 2.11. Las normas establecidas para la protección y adecuada utilización del litoral, incluida la delimitación de la Zona de Influencia.
- 2.12. También tienen carácter estructural el contenido del presente precepto y aquellas otras disposiciones de estas Normas Urbanísticas en las que se reconozca expresamente esta pertenencia.
3. En cada uno de los Títulos de las presentes Normas Urbanísticas se contienen preceptos que identifican aquellas disposiciones del mismo que tienen el carácter de ordenación estructural, incorporando todos aquellos que regulan los aspectos señalados en el apartado 2 anterior como aquellos que regulan otros materiales directamente relacionadas con los mismos, que por su incidencia y alcance deben contar con la misma consideración jurídica. Así mismo, en las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.
4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 1.2.5. (SUSPENDIDO)**Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.**

1. El resto de determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior que se establecen por este Plan, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente en el contenido de los Planes Generales.
2. En todo caso son determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que de forma potestativa se incluyen en este Plan General:
 - 2.1. Aquellas determinaciones no incluidas en el artículo anterior que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en los que no se precisa la formulación de Plan Especial.
 - 2.2. Las determinaciones que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado en los que no se precisa la formulación de Plan Parcial. En estos casos, las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y en Suelo Urbanizable Ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

- 2.3. La delimitación de unidades de actuación realizadas directamente por este Plan General.
- 2.4. La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo, que en su caso, incorpore este Plan General.
- 2.5. La delimitación de áreas de rehabilitación preferente que en su caso directamente establezca este Plan General.
3. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán el carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo en el caso del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada. Deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los criterios y objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los planos de ordenación en el Suelo Urbanizable Sectorizado y en el Suelo Urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajustan a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. Carácter de las disposiciones del Título II.

1. Todas las disposiciones del presente Título relativas al régimen de derechos y deberes serán aplicables sin perjuicio de su inmediato desplazamiento o 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 en los propios términos que resulten de las disposiciones derogatorias y transitorias que se incorporen por ésta.
2. Las disposiciones establecidas en el Capítulo III sobre clasificación tienen el carácter de ordenación estructural, sin perjuicio de su adaptación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
3. De igual modo tienen el carácter de ordenación estructural el contenido de los siguientes preceptos: el artículo 2.4.1, el 2.4.2, el 2.5.1, el 2.5.2, el 2.5.5, el 2.6.1 y el 2.6.4.

Artículo 2.1.2. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande. No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.
2. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación. De igual forma, no se sustraerán al cumplimiento de los deberes y sanciones establecidos por la legislación urbanística, aun no siendo propietarios actuales, los promotores de aquellas actuaciones irregulares que el presente Plan asume mediante su adecuada integración y normalización.

3. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 2.1.3. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones y servicios de todo tipo. En consecuencia, el subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. En caso de que la exigencia de esta servidumbre no sea compatible con el uso privado del suelo y vuelo del inmueble, deberá procederse a la expropiación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico, de modo que la resolución de los órganos competentes en esta materia no exijan la conservación de los restos ubicados en el subsuelo o cuando las estructuras emergentes protegidas puedan resultar dañadas por obras que afecten al subsuelo.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno ni a efectos de aprovechamiento objetivo siempre que se destine a los usos y límites indicados en el apartado 5 del artículo 7.3.18 siguiente.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.
5. El subsuelo perteneciente al suelo de los bienes de dominio público se ajustará a las previsiones del artículo 2.5.2 apartado 5 de estas Normas
6. A fin de facilitar la obtención gratuita de los terrenos previstos por este Plan con destino a usos públicos en suelo urbano consolidado, el propietario titular de los mismos, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo – también como finca independiente- para su destino a aparcamiento subterráneo, a fin de integrar un complejo inmobiliario en el 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. Esta oferta únicamente podrá ser aceptada por la Administración, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales en relación con su incidencia en la movilidad del entorno, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**Artículo 2.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.**

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
 - 1.1. A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
 - 1.2. El de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística.
 - 1.3. A ser informados por la Administración competente del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
 - 1.4. Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas.
 - 1.5. A acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.
2. Todos los ciudadanos tienen los deberes territoriales establecidos en el 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.

Artículo 2.2.2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución sobre la base de la publicidad y concurrencia, y garantizando los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación. La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del Suelo Urbanizable No Sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2.6 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.2.3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tengan en cada momento en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación del bien.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:
 - 2.1. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
 - 2.2. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
 - 2.3. La 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.
3. Comprende, asimismo, la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
4. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 2.2.4. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - 1.1. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - 1.2. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
 - 1.3. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
 - 1.4. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - 1.5. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.
 - 1.6. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - 1.7. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - 1.8. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública del urbanismo determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan General.
2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las normas particulares.
3. Los propietarios del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - 3.1. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate.
 - 3.2. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de

la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

- 3.3. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
- 3.4. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
- 3.5. Contribuir, en los términos previstos en la Ley a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
4. En el Suelo No Urbanizable, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros.
5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 2.2.5. Sobre el derecho a la información urbanística

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles modificaciones en curso. Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la LOUA. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.
3. Consultas previas. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.
4. Consulta urbanística mediante la emisión de informe: toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de ejecución al tiempo de facilitarse la información. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.
5. Cédula urbanística:
 - 5.1. Mediante ordenanza municipal podrá crearse y regular la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.
 - 5.2. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la ordenanza municipal.

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

CAPÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.3.1. La clasificación urbanística de los terrenos del Plan General

El presente Plan General divide el territorio municipal en las clases de suelo siguiente: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, estableciendo al efecto su correspondiente categoría. No obstante, excluye de la atribución de clasificación a determinados terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, y que se identifican en el artículo siguiente.

Artículo 2.3.2. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.

1. Los Sistemas Generales excluidos de la clasificación del suelo, que se identifican en los Planos de Ordenación Estructural O.02, O.03 y O.04, y son:
 - a. Los tramos de los Sistemas Generales de Comunicaciones de rango territorial siguientes: la A-48 (C-IB-VT-01), la A-390 (C-IB-VT-02) y la N-340 (CV-VT-05). Se consideran también excluidos de la clasificación de suelo tramos de los siguientes viarios de la red básica o viario urbano principal (VU) de nueva creación: C-IB-VU-06. Distribuidor N-S Oriental la Espartosa; C-IB-VU-09. Distribuidor N-S Intermedio. Camino de La Nutria-Pinar de La Barrosa; y C-IB-VU-10. Distribuidor Este. La Estancia.
 - b. El Sistema General Portuario (Puerto de Sancti-Petri).
 - c. Concretos tramos del sistema viapecuario cuando transcurren esos trazados insertos en zonas mayoritariamente incorporadas al proceso urbanístico.
2. Los terrenos de Sistema General sin clasificación, se adscriben a efectos de obtención y gestión a las siguientes clases de suelo cuando ello fuera preciso:
 - a. Para los terrenos de Sistemas Generales de Comunicaciones sin clasificación C-IB-VT-01, C-IB-VT-02 y CV-VT-05, al estar ya afectos al dominio público, no se procede a su adscripción por encontrarse ya adquiridos.
 - b. Los terrenos de Sistemas Generales de Comunicaciones sin clasificación cuando precisan ser ampliados (tramos de C-IB-VU-06, C-IB-VU-09 y C-IB-VU-10), el presente Plan los adscribe a las Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado a los efectos de la obtención del suelo.
 - c. Los terrenos del Sistema General Portuario, se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos.
 - d. Los concretos tramos del sistema viapecuario sin clasificación de suelo, por estar insertos en zonas incorporadas al proceso urbanizador, están ya adscritos al dominio público viapecuario, y por ello, no precisan ser adscritos a categoría alguna a efectos de gestión.

Artículo 2.3.3. La clasificación de Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.1. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- 1.2. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
- 1.3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a la clase de Suelo Urbano en el artículo 10.1.2 de estas Normas.
3. Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de Suelo Urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean efectivamente ejecutadas, y así se declare por la Administración Urbanística actuante. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
4. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:
 - a. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 2.3.4. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a esta categoría de Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 10.2.1 de estas Normas y en los planos de ordenación.

Artículo 2.3.5. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan General adscriba la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a. No comprender la urbanización existente de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos; se corresponden con los vacíos relevantes insertos en zonas mayoritariamente clasificadas como suelo urbano. Se identifican por este Plan como sectores de Suelo Urbano No Consolidado, y este Plan caracteriza de una parte a los sectores localizados en zonas suburbanizadas (SRVT), de aquellos otros localizados fuera de dichas zonas (SSUNC).

Los sectores que tienen fines de revitalización (SRVT), son actuaciones de nueva urbanización de

ejecución sistemática insertados en las zonas suburbanizadas que cuentan con capacidad para revitalizar las áreas de regularización de su entorno inmediato incorporando niveles superiores dotacionales y usos urbanos cualificados.

Los sectores localizados fuera de las zonas suburbanizadas (S-SUNC) son actuaciones de nueva urbanización con la finalidad de completar la trama de la zona urbana y con los usos e intensidades propias de ésta.

- b. No contar con urbanización alguna, o la que exista no cuente de forma completa, de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisados, o cuando de existir, los mismos no cuenten con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Se corresponden con los ámbitos que proviniendo de una situación rural se encuentran en gran medida consolidados por la edificación que pueden ser objeto de integración en el nuevo modelo territorial adoptado mediante las oportunas actuaciones de mejora urbana y ambiental a través de la dotación de servicios y equipamientos. Los ámbitos de las zonas suburbanizadas con alta consolidación de la edificación (según el artículo 45.1.b de la LOUA) se identifican como áreas de regularización e integración urbana-ambiental (ARG), como sectores de la categoría de urbano no consolidado para desarrollar actuaciones de urbanización con fines de normalización, y se establece unas condiciones de ordenación y edificación acordes con su posición y entorno territorial, identificando las parcelas sujetas a la zona de ordenanza ordinaria, y las parcelas a las que se les atribuye unas condiciones de aprovechamiento diferenciadas. Se expresa la naturaleza y contenidos de estas áreas en el artículo 10.3.12.
 - c. Precisar la urbanización existente de una mejora o renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos; se corresponden con las áreas de reforma interior con fines de renovación que alteran el uso o/y la intensidad preexistente o bien operan sobre zonas urbanas en desuso.
- 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Son ámbitos sujetos de forma necesaria a actuaciones asistemáticas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos cuando se adscriban a áreas de reparto.
2. El presente Plan General identifica los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 10.3.1 y en los Planos de Ordenación Estructural, diferenciándolos a efectos de su ordenación y gestión: sectores, áreas de reforma interior con el objetivo de renovación urbana, áreas de regularización con el objetivo de normalización y el Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio por encontrarse en proceso de ejecución urbanística.

Artículo 2.3.6. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si las mismas merecen la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNI) en esta categoría.
2. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

- 2.1. Los terrenos incluidos en las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU), y los sectores del Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC), incluidos los localizados en zonas suburbanizadas con fines de revitalización (SRVT). La ejecución urbanística de estos tipos de actuaciones es de carácter sistemática a través de las unidades de ejecución delimitadas directamente en el presente Plan General o prevista su delimitación posterior a través del planeamiento de desarrollo. En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior de renovación o sector respectivo. No obstante, las áreas o sectores sujetos a Plan Especial o Plan Parcial de desarrollo podrán ser objeto de subdivisión de su ámbito en diversas unidades de ejecución de forma justificada por los procedimientos legalmente establecidos.
- 2.2. Los terrenos incluidos en áreas de regularización e integración urbano-ambiental de las zonas suburbanizadas. Se identifican como ARG y persiguen fines de normalización. Se corresponden con las áreas con un alto grado de consolidación de las edificaciones localizadas en posiciones asumibles por la nueva ordenación territorial, que formula para ellas actuaciones de nueva urbanización encaminadas a su normalización y mejora urbana y ambiental. La ejecución urbanística de estas áreas se realizará preferentemente por actuaciones asistemáticas (mediante aplicación de transferencias o reservas de aprovechamientos, compensaciones económicas sustitutivas y establecimiento de cuotas de urbanización). En todo caso, las áreas de regularización se incluyen en la delimitación de áreas de reparto.
- 2.3. Los ámbitos correspondientes a actuaciones de reforma interior previstas en el planeamiento anterior que se encuentran en proceso de transformación urbanística. Se identifican como ARI-TU.

Artículo 2.3.7. La clasificación de Suelo Urbanizable

1. Se integran en el Suelo Urbanizable los terrenos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo territorial adoptado por esta Revisión, formando parte necesaria de su estructura general (los de categoría ordenado y sectorizado), o, en su caso, pudiendo completarla (los de la categoría de no sectorizado) y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio a corto, medio y largo plazo.
2. La regulación del Suelo Urbanizable se dispone en el Título XII de estas Normas.

Artículo 2.3.8. El Suelo Urbanizable Ordenado y el Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera se divide en:
 - 1.1. Suelo Urbanizable Ordenado: es el Suelo Urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización.
 - 1.2. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el Suelo Urbanizable que contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual el 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.
2. La regulación del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se dispone en el Capítulo I del Título XII de estas Normas.

Artículo 2.3.9. El Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso
2. La regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado se dispone en el Capítulo II del Título XII de estas Normas y el contenido de los Planes de Sectorización en el artículo 3.2.1.

Artículo 2.3.10. La clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. Se adscriben a la clase de Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano por los motivos indicados en el artículo 13.1.2 de estas Normas. La preservación se realiza bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento natural integrado.
2. Las categorías de Suelo No Urbanizable que el presente Plan General establece son:
 - 2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica que así lo exija.
 - 2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o/y urbanística.
 - 2.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural.
3. La definición de las categorías se establece en el artículo 13.1.3 de estas Normas y las determinaciones específicas para cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV, V y VI del Título XIII.
4. Se establecen en el artículo 13.1.6 la regulación de prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.**Artículo 2.4.1. Áreas de Reparto**

Las Áreas de Reparto delimitadas por el presente Plan General en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores constituyen ámbitos territoriales comprensivos de terrenos de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para:

- a. Establecer el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho aquellos que se incorporen al proceso de transformación de las actuaciones urbanísticas y asuman los deberes vinculados a la misma.
- b. Concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística actuante.

Artículo 2.4.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento Objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y

- tipología característico, estableciéndose a efectos universales, que en el Suelo Urbano No Consolidado está referido a un metro cuadrado edificable de vivienda libre en la tipología plurifamiliar y en el Suelo Urbanizable, al uso residencial libre en sector de alta densidad con localización y costes de urbanización ordinarios.
2. Aprovechamiento Medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
 3. Aprovechamiento Subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
 - 3.1. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - 3.2. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Artículo 2.4.3. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos

Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

1. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-1: 1,00
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-2: 1,00
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-3: 1,15
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-4: 1,15
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-8: 1,20
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-IA: 0,95
 - Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología: 0,80
 - Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado: 0,80
 - Los usos del uso global Servicios Terciarios, de proximidad (ST-C; ST-O; ST-REP): 0,90
 - Usos de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA): 0,80

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de Suelo Urbano No consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la edificabilidad que

se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito el coeficiente de homogeneización correspondiente. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación diferida, se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:
 - Usos de Residencial Vivienda Libre en cualquier ámbito: 1,00
 - Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología: 0,80
 - Usos de Servicios Terciarios de Proximidad (ST-C; ST-O; ST-REP): 0,90
 - Usos de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA): 0,80
 - Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado: 0,80
 - Uso de Establecimiento Hotelero (TU-EH) y Apartamento Turístico (TU-AT) en sectores y áreas con uso cualquier uso global: 0,90.

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización correspondiente. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado se aplicarán los siguientes coeficientes:

3.1. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes:

- Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de mayor densidad (densidad mayor de 25 viv/has): 1,00.
- Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de densidad ordinaria (14 viv/has <densidad<25 viv/has): 1,20.
- Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de densidad ordinaria (5 viv/has <densidad<14 viv/has): 1,30.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores uso global Turístico: 1,30.
- Residencial Vivienda Protegida en Sectores de Uso Global Residencial: 0,80.
- Usos de servicios terciarios de proximidad (ST-C, ST-O, ST-REP), compatibles en sectores con uso global Residencial: 0,90.
- Los usos de Servicios Terciarios exclusivos (ST-C, ST-O, ST- REP) y Gran Superficie Comercial en sectores con uso global Residencial: 1,25.
- Uso de Establecimiento Hotelero (TU-EH) y Apartamento Turístico (TU-AT) en sectores con uso cualquier uso global: 0,90.
- Uso de Comercio (ST-C), Oficinas (ST-O), Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-REP) exclusivos en sectores con uso global Servicios Terciario o Industrial: 0,90.
- Uso de Industria, Logística y Almacenamiento en sectores con uso global Servicios Terciarios: 0,80
- Uso de Industria, Logística y Almacenamiento en sectores con uso global Industrial: 0,65
- Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado: 0,80

3.2. Coeficiente de Área (situación en la nueva estructura urbano-territorial):

- Área ordinaria: 1,00.
- Área en ámbitos vinculados al trazado de la Ronda Oeste: 1,10.
- Área en ámbitos vinculados al trazado de ejes comerciales/turísticos principales: 1,05.

- Área de Residencia Metropolitana: 0,90.
- Área incluida en zona suburbanizada: 0,95.

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado 3.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará el coeficiente de Área, determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

Artículo 2.4.4. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

1. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.
2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:
 - a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera, salvo cuando proceda actuar conforme al régimen actuaciones asistemáticas en el Suelo Urbano No Consolidado.
 - b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada ámbito de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de los compromisos asumidos por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores (y no se realizan en perjuicio de otros titulares).
 - c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
 - d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

Artículo 2.4.5. Régimen General de las áreas sujetas a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos no integrados que contando con delimitación de Área de Reparto, el presente Plan no prevé necesariamente la delimitación de unidades de ejecución para su gestión. Se aplicarán las transferencias en los ámbitos de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) respecto a las cuales el presente Plan General dispone su ordenación pormenorizada completa, salvo que el Ayuntamiento proceda, conforme al procedimiento legal establecido, a delimitar en su interior ámbitos de unidades de ejecución, sea a iniciativa particular o de oficio, para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Plan en plazo, conforme a las previsiones del artículo 4.1.6.
2. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos tienen la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto sin necesidad de que la actividad de ejecución se realice de forma simultánea.
3. Las Transferencias se realizarán entre una parcela que tenga atribuido por este Plan un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse por encontrarse afectada a un destino público y una parcela que tenga atribuido por el Plan la posibilidad de materializar un Aprovechamiento Objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del Aprovechamiento Objetivo se utilizarán los coeficientes del artículo 2.4.3.

4. Es objeto de la transferencia, el Aprovechamiento Subjetivo que el titular de la parcela con destino a usos públicos le resulta de imposible materialización en ella como consecuencia de dicha calificación pública. A tal fin, el propietario de la parcela con Aprovechamiento Objetivo nulo -por estar destinada por el Plan a un uso público- puede transferir los Aprovechamientos Subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al Aprovechamiento Medio. La eficacia de esta transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el Aprovechamiento Subjetivo objeto de transferencia.
5. El acuerdo de transferencias entre los titulares de las parcelas incluidas en el Área de Reparto puede revestir la modalidad de acuerdo de cesión o de distribución del Aprovechamiento Subjetivo. El acuerdo consistente en la cesión del Aprovechamiento Subjetivo implica la transmisión del dominio de dicho aprovechamiento a favor del propietario de la parcela receptora y simultáneamente la cesión gratuita al municipio de la parcela calificada de uso público. Por su parte, el acuerdo de transferencia consistente en la distribución del Aprovechamiento Subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del Aprovechamiento Objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.
6. No será objeto de transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio correspondiente a la Administración (o en su caso, otro porcentaje que establezca la legislación urbanística en el momento de su ejecución) sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002.
7. La Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.
8. Se aplicará igualmente las previsiones del artículo 10.3.14 de estas Normas.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.5.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Chiclana de la Frontera está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino para alguno de los usos públicos pormenorizados comprendidos en el uso global Dotacional o en el uso global de Servicios Infraestructurales.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a. Sistemas Generales.
 - b. Sistemas Locales.
3. Constituyen los Sistemas Generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que se adopta.
4. Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres, viales y otras infraestructuras cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.
5. La regulación de los usos de los sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas.

Artículo 2.5.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público. De igual forma, no tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Servicios de Interés Público y Social de titularidad privada.
3. Los suelos afectados por calificaciones de usos de Sistemas que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, si estos Sistemas estuvieran ubicados sobre suelos de titularidad privada y su uso actual coincidiera con el dotacional previsto por el presente Plan, cuando no estén incluidos en áreas de reforma interior o sectores y no estando identificados como actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI) adscritas a Áreas de Reparto, no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la administración si el mismo se gestiona directamente por la administración, una empresa pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate.
4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.
5. El planeamiento de desarrollo legitimado para el establecimiento de la ordenación pormenorizada podrá, justificadamente, prever la compatibilidad de suelo calificado de uso público con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento legalmente previsto y se procederá a constituir un complejo inmobiliario urbanístico conforme a las previsiones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 2.5.3. Adscripción de sistemas en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del Suelo Urbanizable a los que el Plan General fija un Aprovechamiento Objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritos para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a Sistemas Generales que para cada ámbito se establecen por este Plan en el cuadro de adscripción de Sistemas Generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.
2. En el Suelo Urbano No Consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas que cuenten con un Aprovechamiento Objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

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

Artículo 2.5.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de Aprovechamiento Objetivo por estar destinados a Sistemas Generales o dotaciones que estando adscritas a las áreas de reparto del Suelo Urbano No Consolidado o al Suelo Urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su Aprovechamiento Subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio.

A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo nulo se les compensará -si manifiestan su compromiso de participar en el proceso de transformación urbanística a través del oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada- con la atribución del Aprovechamiento Objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%), o el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de la ejecución del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, estando obligados al cumplimiento de los deberes vinculados a dicho proceso.

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

En otro caso se aplicará la expropiación.

2. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en los artículos 2.4.5 y 10.3.14 de estas Normas.

SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 2.5.5. Adscripción de los Sistemas Generales a efectos de valoración y obtención.

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:
 - 1.1. Sistemas Generales adscritos a Áreas de Reparto; diferenciando entre Sistemas Generales incluidos o adscritos a unidades de ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, y Sistemas Generales incluidos o adscritos a sectores de Suelo Urbanizable. La adscripción de los Sistemas Generales a las distintas clases de suelo se incluyen en las disposiciones que describen las Áreas de Reparto en los Títulos X y XII.
 - 1.2. Sistemas Generales de adscripción futura a Áreas de Reparto: son los sistemas generales en Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - 1.3. Sistemas Generales no adscritos a Áreas de Reparto: son los Sistemas Generales localizados en terrenos con la clasificación de Suelo No Urbanizable.

- 1.4. Sistemas Generales de interés supramunicipal o de carácter singular excluidos de la clasificación y de la programación de suelo.
2. Los Sistemas Generales previstos por este Plan, se delimitan y establecen en el Plano de Ordenación Estructural O.01.

Artículo 2.5.6. Obtención de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando esté incluido en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o en sectores de Suelo Urbanizable se obtendrá por cesión gratuita con ocasión de la aprobación del instrumento de reparcelación, teniendo los titulares de los terrenos derecho a la adjudicación del aprovechamiento susceptible de apropiación cuando participen de la actividad de ejecución. Si se precisara la obtención anticipada de los Sistemas Generales podrá aplicarse la expropiación u ocupación directa, pudiendo incluso alcanzarse acuerdo de cesión anticipada con los titulares del terreno así calificado con reserva a su favor del Aprovechamiento Subjetivo a fin de aplicarlo al proceso de reparcelación de la unidad o sector. En el caso de unidades de ejecución que tengan determinado como sistema de actuación el de expropiación, los terrenos así calificados se obtendrá en virtud del expediente expropiatorio general.
2. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando quedando excluido de la delimitación de unidades de ejecución o de sectores, se encuentre incluidos en las Áreas de Repartos, se obtendrá:
 - a. Mediante expropiación, quedando la Administración subrogada en la atribución de los excesos de aprovechamientos de las unidades y sectores a los que se encuentren adscritos los terrenos a efectos de adquisición.
 - b. O bien, mediante ocupación directa o mediante cesión gratuita por acuerdo con los propietarios de dichos terrenos que se adhieran al proceso de reparcelación en los ámbitos de las unidades de ejecución o sectores excedentarios.
3. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando no esté incluido en unidades de ejecución o sectores ni estén incluidos en Áreas de Reparto se obtendrá mediante expropiación.

Artículo 2.5.7. Condiciones para la ejecución de Sistemas Generales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y prioridades temporales previstos por este Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.
2. Las obras de los Sistemas Generales se gestionarán como obras públicas ordinarias. No obstante, los Sistemas Generales incluidos en la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable deberán ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización de cada sector, salvo en el caso de que se precise su ejecución anticipada

SECCIÓN III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES.**Artículo 2.5.8. Definición de Sistemas Locales.**

1. Las Sistemas Locales son los terrenos destinados al sistema viario, de espacios libres, de equipamientos y de servicios que tienen por finalidad principal satisfacer las necesidades de dotaciones y servicios de un área de la ciudad o barrio de la ciudad. Tienen carácter de Sistema Local aquellos no identificados como Sistema General por el presente Plan General.

2. Las condiciones particulares de los diferentes usos dotacionales, viario y redes de infraestructuras y servicios aparecen reguladas en el Capítulo V y VI del Título VI de estas Normas Urbanísticas.
3. En el Plano de Ordenación Estructural O.0.1 se identifican aquellos Sistemas Locales Viarios que tienen carácter estructurante por su labor de complemento de la estructura general adoptada y cuya localización deberá ser respetada por el planeamiento de desarrollo.

Artículo 2.5.9. Modos de obtención de los Sistemas Locales.

1. Los terrenos destinados a Sistemas Locales que en el Suelo Urbano son en la actualidad de uso y dominio público figuran señalados como "existente" en los planos de ordenación detallada. Los Sistemas Locales pendientes de obtención se identifican en los planos de ordenación como "propuestos"
2. Los terrenos destinados a Sistemas Locales propuestos se obtienen:
 - a. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos equidistributivos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando se precise su adquisición anticipada.
 - b. En los restantes supuestos, mediante reparcelación voluntaria, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
3. Los terrenos destinados a Sistemas Locales pendientes de obtención incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

Artículo 2.5.10. Condiciones para la ejecución de Sistemas Locales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y programación establecidas por este Plan General.
2. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o de los sectores será el objeto propio y ordinario de los Proyectos de Urbanización de los mismos, y se ejecutarán de modo integrado, sin perjuicio de la posibilidad de materialización por fases.
3. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano No Consolidado excluidas de unidades de ejecución se ejecutarán como obras públicas ordinarias. No obstante, en los ámbitos de áreas de regularización a ejecutar asistemáticamente mediante Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, las obras de infraestructuras que precisen deberán realizarse conforme a un Proyecto de Obras de Urbanización a fin de asegurar la coordinación de las mismas y sin perjuicio de división en diversos proyectos de obras.
4. Las edificaciones de equipamientos de Sistemas Locales se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título VI Capítulo V de estas Normas.

CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**Artículo 2.6.1. Parcelación urbanística.**

1. Se considera parcelación urbanística:
 - a. En todo caso, en los terrenos que tengan el régimen propio del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas.
 - b. En terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o unidades rústicas en dos o más lotes cuando cada uno de los lotes o de

las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de las infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades ordinarias admitidas en esta clase de suelo o en todo caso, de infraestructuras o servicios específicamente urbanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de certificación declaratoria de su innecesidad.

Artículo 2.6.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

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

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

Artículo 2.6.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

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

Artículo 2.6.4. Régimen de las parcelaciones en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado hasta tanto mantengan esta categoría, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.
2. El presente Plan establece en su artículo 13.1.6 de estas Normas un régimen de prevención de parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DERIVADA.**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.****Artículo 3.1.1. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General.**

El contenido de las disposiciones de los Capítulos I y II del presente Título III tienen el carácter de determinación estructural excepto el artículo 3.2.3 que tiene el carácter de ordenación pormenorizada.

Artículo 3.1.2. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todos o algunos instrumentos de ordenación.

1. Figuras de planeamiento:
 - a. De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - b. De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado; y Planes Especiales, en toda clase de suelo.
2. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
 - a. Estudio de Detalle.
 - b. Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
 - c. Catálogos de Bienes Protegidos.

CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULADOS AL PLAN GENERAL.**SECCIÓN I. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.****Artículo 3.2.1. El Plan de Sectorización. Objeto.**

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de porciones de terrenos con dicha clasificación definidas en este Plan para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del Suelo

Urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos. En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan. Igualmente, deberá incorporar el Plan de Sectorización, la justificación de imposibilidad de recuperar terrenos en desusos localizados en suelo urbano para ser destinados a los objetivos y destinos perseguidos con la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.

3. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
4. En el caso que se formule por la iniciativa privada se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, así como, en su caso, la propuesta de mejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.

Artículo 3.2.2. El Plan de Sectorización. Contenido.

1. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos del Suelo Urbanizable No Sectorizados tendrán el siguiente contenido:
 - 1.1. La delimitación de todo o parte de una zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General e incorporando los Sistemas Generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
 - 1.2. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
 - 1.3. Delimitación de un Área de Reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los Sistemas Generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente Aprovechamiento Medio.
 - 1.4. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el ordenamiento jurídico conforme a los siguientes criterios:
 - 1º. Cada ámbito objeto de sectorización deberá seguir los criterios de disposición de Sistemas Generales y de garantía de integración en la estructura urbana establecidas para cada uno de las zonas en el Capítulo II del Título XII así como en su ficha.
 - 2º. El Plan de Sectorización deberá establecer una cuantía de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos que al menos permita mantener el estándar alcanzado por este Plan General para dichos sistemas en sus propuestas de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. Pueden adscribirse a dichos efectos, terrenos calificados de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable No Sectorizado localizados en el exterior del área que se pretenda su sectorización.
 - 3º. De igual modo, la edificabilidad y densidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización se ajustará en todo caso, a las directrices de integración urbanística establecidas para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas.
2. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el Suelo Urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo,

las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

SECCIÓN II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 3.2.3. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.
2. El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, a quién le corresponde preferentemente la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.
3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y con el contenido conforme a derecho y al Plan General.
4. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 3.2.4. Planeamiento a iniciativa particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes determinaciones y especificaciones:
 - 1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
 - 2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
 - 3º. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Así como compromisos en orden a:
 - a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
 - b. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.
 - 4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
2. (SUSPENDIDO)

Artículo 3.2.5. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada.

1. Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 2.4.3 de estas Normas, el Plan Parcial o Plan Especial que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en un sector o área, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el Aprovechamiento Objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado dicho Plan Parcial para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área del Suelo Urbano No Consolidado dentro de los límites establecidos en el artículo 3.2.9 apartado 2 y en el artículo 3.2.10 apartados 2 y 3 de estas Normas.
2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales y Planes Especiales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al legalmente establecido.
3. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No podrá, en ningún caso, disminuir el Aprovechamiento Objetivo otorgado por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA.
4. En las áreas de regularización e integración urbano-ambiental del Suelo Urbano No Consolidado en las que se dispone por este Plan General su ordenación pormenorizada completa podrá tramitarse un Plan Especial con la finalidad de reconocer como terrenos de necesaria adquisición aquellos tramos de viales existentes que en la formulación de este Plan General se han considerado como ya integrantes del dominio público en congruencia a la información catastral suministrada para la elaboración del mismo, pero que con posterioridad, con ocasión del procedimiento previsto en el artículo 30.3 del Decreto 1093/1997, quedase acreditado de forma fehacientemente que son de titularidad privada y que, al tiempo, no pudiera obtenerse la inscripción del mismo en favor del Municipio de forma gratuita tal como posibilita dicho procedimiento. En estos casos, el Plan Especial estará facultado para ajustar la delimitación del área de reparto, conforme a la legitimación otorgada por el artículo 58.2 de la LOUA, en lo relativo a la adaptación de la superficie de terrenos contabilizables a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio, y en consecuencia, quedará asimismo ajustado automáticamente éste como consecuencia de adicionar a la superficie de cálculo original del área de reparto la correspondientes a los citados tramos cuya inscripción pública fuese imposibilitada, posibilitando con dicho ajuste la adquisición gratuita de los mismos para su destino público, al tiempo que asegura el derecho a la compensación de sus titulares, sin perjuicio de que en las ordenanzas de gestión del área de regulación e integración urbano-ambiental se tenga en cuenta para la valoración de dichos terrenos la consideración de que en el proceso previo irregular estaban al servicio de las restantes parcelas colindantes para dotarlas de acceso. No obstante, no será preciso formular el Plan Especial con la finalidad expuesta cuando la compensación al titular de la superficie con destino a vial pueda adoptarse en la propia parcela colindante de uso privativo que sea también de su titularidad. A tal fin se posibilita que el aprovechamiento objetivo a implantar en la parcela edificable pueda ser incrementado proporcionalmente, con una edificabilidad equivalente al resultado de multiplicar la superficie de vial precisada de compensación por el noventa por ciento (90%) del coeficiente del Aprovechamiento Medio del área de reparto.

Artículo 3.2.6. Directrices sobre reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

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

- 1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA, así como en los criterios y objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas anexas de las Normas Particulares del presente Plan. Igual regla se seguirá para los Planes Especiales, salvo los identificados en el artículo 10.3.12 en los que por consistir en un área con fines de regularización, deben cumplir exclusivamente los concretos estándares dispuestos en su respectiva ficha.
- 2º. Salvo que se establezca expresamente en las fichas o en normas particulares su carácter de localización vinculante, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.
- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
 - a. Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
 - b. Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
- 5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.
- 7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- 8º. No se computarán, a los efectos de las exigencias de este Plan General sobre reservas mínimas de espacios libres de nivel local, las que se dispongan por éste en terrenos de máxima pendiente superior al treinta y cinco por ciento (35%) para el caso que afecte a dicho desnivel a más del veinte por ciento (20%) del total de la zona de espacios libres. Tampoco se computarán las que se localicen en las zonas de protección de viales o líneas de comunicación, o en otros espacios residuales, salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al menos en el veinticinco por ciento (25%) de la mínima legalmente exigible.

- 9º. Las reservas exigidas para el Plan de desarrollo se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.
- 10º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.
- 11º. En los sectores de Suelo Urbanizable con usos globales mixtos o tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.
- 12º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística de ellos.
- 13º. Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos en el artículo 9.1.8 de estas Normas sobre prevención del ruido.
- 14º. Cada uno de las áreas de revitalización en Suelo Urbano No Consolidado que requieren Plan Especial se ordenarán con arreglo a las determinaciones indicadas en el 10.3.11 de estas Normas y parámetros particulares que se definen para ellos en las fichas individualizadas anexas, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos como ordenación vinculante.
- 15º. Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental del Suelo Urbano No Consolidado que no cuenten con ordenación pormenorizada establecida directamente por este Plan General precisarán de un Plan Especial que ajustará a las determinaciones del artículo 10.3.12 de estas Normas Urbanísticas y a los parámetros particulares que se definen para ellos en las fichas individualizadas anexas, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos como ordenación vinculante.

Artículo 3.2.7. (SUSPENDIDO)**SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL.****Artículo 3.2.8. El Plan Parcial de Ordenación. Objeto**

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado o del Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores en los que el presente Plan General pudiera contener por decisión potestativa del mismo, la ordenación pormenorizada de forma completa y detallada del mismo de modo que legítimamente directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán para su definición, preferentemente, la caracterización morfológica y tipológica establecida en el Capítulo IV del Título VII de estas Normas. No obstante, los Planes Parciales están legitimados para introducir aquellas particularizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos

que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el sector. De igual forma, establecerán, conforme a los criterios de estas Normas, las disposiciones particulares de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad del ámbito y los objetivos de ordenación establecidos por este Plan.

En las fichas respectivas o normas particulares de los sectores se establecen por este Plan las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales que podrán ser objeto de ajuste conforme a los criterios del apartado 5 siguiente y al apartado 2 del artículo 3.2.9 siguiente.

4. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.
5. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, puede ser:
 - 5.1. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, salvo que se trate de determinaciones potestativas.
 - 5.2. Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
 - 5.3. Directriz que expresa la finalidad, objetivo o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

Artículo 3.2.9. El Plan Parcial de Ordenación. Determinaciones.

1. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, el nivel de densidad básica (dentro de los parámetros mínimos y máximos del art.10.1.A.d de la LOUA), los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación, atendiendo a su naturaleza y finalidad.

En el caso de que este Plan General en la ficha del sector especifique la concreta densidad recomendada para la ordenación pormenorizada, dentro del nivel de densidad básica establecida con el carácter de estructural (conforme al artículo 10.1.A.d) de la LOUA, dicho parámetro concreto de densidad recomendada podrá ser ajustada en un máximo del veinte por ciento (20%) por el Plan Parcial y con el cumplimiento del resto de condicionantes establecidos en el artículo 1.1.7 apartado 7.a) de esta Normas.

2. El Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.5, deberá proceder a distribuir la completa edificabilidad asignada en la ficha del ámbito entre los diversos usos pormenorizados y tipologías admitidos conforme al uso global establecido y compatibilidades admitidas por estas Normas. La distribución deberá ajustarse a los criterios mínimos y máximos señalados en la ficha de cada ámbito de

planeamiento del Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites la distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados:

- 1º. En ningún caso el ejercicio de la facultad de ajuste por el Plan Parcial de la proporción de usos y tipologías admitidos, podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
 - 2º. No podrá reducirse en ningún caso la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
 - 3º. Con carácter ordinario, la capacidad de ajuste del Plan Parcial de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General entre los diversos usos admitidos se realizará conforme a los siguientes criterios: por cada uso pormenorizado genérico, la redistribución no podrá suponer una variación superior (en más o en menos) del siguiente porcentaje en cada caso: del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por el Plan para el uso mayoritario en la ficha; y el porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad asignada para el resto de los usos no mayoritarios. En todo caso deberá quedar asegurada la dominancia del uso designado como característico o principal en la ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrá admitirse la implantación de otros usos pormenorizados distintos que se integren (conforme a la regulación del artículo 6.1.3 de estas Normas) entre los usos propios del uso global asignado al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha al menos en el sesenta por ciento (60%) de la edificabilidad. Los límites anteriores sobre tolerancia en la redistribución de la edificabilidad total entre los diversos usos admitidos, podrán ser mayores si expresamente así se habilita en la ficha del anexo de las normas para el ámbito de la actuación o cuando se trata del supuesto previsto en el apartado siguiente.
 - 4º. En los ámbitos con uso global residencial en los que en la ficha del ámbito se establezca una edificabilidad determinada con destino a Servicios Terciarios se deberá prever por el Plan Parcial la calificación expresa de parcela o parcelas con el citado uso pormenorizado de servicios terciarios capaz de materializar la edificabilidad reservada en su ficha correspondiente para este uso. La implantación del uso de servicios terciarios como compatible en parcelas con la calificación pormenorizada de residencial será regulada por el Plan Parcial, quien asegurará la dominancia del uso principal asignado. Con carácter supletorio para el caso de que en la ficha del correspondiente sector de uso global residencial no establezca por este Plan determinación alguna sobre reserva de edificabilidad para el uso pormenorizado de servicios terciarios, se aplicará como porcentaje mínimo para dicho uso el diez por ciento (10%) de la edificabilidad total del sector, pudiendo en este caso admitirse su implantación en parcela con otra calificación compatible siempre que se asegure en las normas sobre condiciones particulares su necesaria implantación.
 - 5º. El uso de equipamiento privado se entenderá como un uso admisible en cualquier ámbito remitido a planeamiento de desarrollo. A tal fin éste podrá incorporar el uso de equipamiento privado con la calificación expresa disponiendo de hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad. En ningún caso la incorporación del uso de equipamiento privado se hará en perjuicio de la edificabilidad reservada para vivienda protegida. No obstante, si en la ficha del ámbito se dispone un porcentaje mayor de este uso pormenorizado, se entenderá de aplicación preferente.
3. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

4. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, y con un máximo de diferencia del cinco por ciento (5%), se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los sectores con uso global distinto al residencial, a los efectos de la aplicación de estándares mínimos de reservas dotacionales se regirán por lo dispuesto en el artículo 17.1. 2ª apartado c) de la LOUA para sectores con usos terciarios, industriales y turísticos, salvo que en las fichas o normas particulares de este Plan se exijan unas reservas dotacionales superiores.

SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES.

Artículo 3.2.10. Los Planes Especiales. Objeto

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.
2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:
 - 2.1. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
 - a. Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
 - b. Establecer medidas de protección en ámbitos del Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.
 - c. Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
 - d. Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - e. Establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - f. Cualesquiera otras finalidades análogas.
 - 2.2. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2.002.

- 2.3. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en Suelo No Urbanizable.
- 2.4. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 3.2.11. (SUSPENDIDO/PENDIENTE DE SUBSANACIÓN)**SECCIÓN V. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE.****Artículo 3.2.12. El Estudio de Detalle. Objeto.**

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas del Suelo Urbano de ámbitos reducidos:
 - 3.1. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
 - 3.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - 3.3. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos y el trazado del viario local de segundo orden de acceso a las edificaciones dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
 - 3.4. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. (SUSPENDIDO)

Artículo 3.2.13. El Estudio de Detalle. Condiciones y plazos.

En la formulación de los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan, así como respetarse las siguientes condiciones:

1. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
2. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
3. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
4. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
5. Respetar los árboles de interés y las masas arbóreas existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
6. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Los Estudios de Detalle de formulación necesaria se tramitarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos. En caso de que no se establezca plazo alguno de forma expresa, se prevé supletoriamente que deberán presentarse para su tramitación antes de finalizar el cuatrienio al que se adscriban.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**IV CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.****Artículo 4.1.1. Carácter de las disposiciones del Título IV de las Normas.**

Las disposiciones contenidas en el presente Título IV de las Normas Urbanísticas son de contenido potestativo excepto:

- a. Las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior y sectores para las que este Plan establece su ordenación pormenorizada.
- b. Las disposiciones del Capítulo III sobre actuaciones asistemáticas, que tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

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

1. (SUSPENDIDO)
2. Las facultades del Ayuntamiento para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan

General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende las señaladas en la legislación urbanística y de régimen local.

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

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.
2. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística. A tal fin:
 - a. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.
 - b. Los particulares tienen el derecho a competir en la forma determinada por la legislación urbanística por la adjudicación de la actividad urbanizadora cuando la Administración opte por la forma de gestión indirecta del sistema de expropiación o bien en los sistemas de gestión privada cuando la iniciativa de los propietarios no sea suficiente.
3. El propietario de los terrenos incluidos en un ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal sobre el suelo y la legislación urbanística autonómica, debiendo contar en el sistema de compensación y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. La imposibilidad de su ejercicio por establecimiento del sistema de expropiación será objeto de indemnización conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 4.1.4. Facultad y deber de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

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

Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art. 88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten o, en su caso, mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, reservas de aprovechamiento o compensaciones económicas sustitutivas en los ámbitos previstos en este Plan en Suelo Urbano No Consolidado en los que no se delimitan aquellas unidades.

Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de unidades de ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación, ya sea mediante Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, reservas de aprovechamiento, compensaciones económicas sustitutivas o/y expropiación forzosa.
3. Serán gestionados como ámbitos de actuaciones asistemáticas las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) para las que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada. Así, se gestionarán de forma asistemáticas las parcelas edificables de las Áreas de Regularización (ARG) que tengan atribuida la Zona de Ordenanza específica ZO-8, las parcelas identificadas con la Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO-IA) en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental, y sus dotaciones adscritas (AUNI) del Suelo Urbano No Consolidado de estas áreas.
4. No obstante, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, podrán formularse propuestas para la delimitación de unidades de ejecución en ámbitos concretos de las áreas de regularización en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.2.2 de estas Normas y al tiempo se asegure el equilibrio de beneficios y cargas en el conjunto del área de regularización. De igual forma se tendrá que asegurar la solución de los conflictos de transitoriedad que pudieran producirse si en el ámbito propuesto como delimitación de la unidad se incluyen parcelas en las que se hubiese iniciado previamente la actuación asistemática, en todo caso, las cantidades entregadas se tendrán en cuenta en el proceso de reparcelación, y hasta tanto se resuelva el expediente de la solicitud de delimitación, no se suspenderán los compromisos de pagos asumidos en los expedientes individualizados de los que traigan razón.

De igual forma, el Ayuntamiento una vez finalizado el II cuatrienio de la programación sin que la gestión asistemática se hubiese iniciado, podrá declarar el conjunto del área de regularización como ámbito para la aplicación del sistema de cooperación con elección preferente de la reparcelación económica dirigida a la obtención de terrenos dotacionales, ajuste de aprovechamientos y complemento de la obra urbanizadora pendiente. Esta misma solución podrá ser aplicada mediante la delimitación de unidad de ejecución, incluso discontinua, para exigir el cumplimiento de deberes urbanísticos a aquellos propietarios de las áreas de regularización en que se haya llevado a cabo la gestión asistemática y no hayan asumido totalmente los compromisos en los plazos ordinarios fijados de conformidad con las previsiones de este Plan.

Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.

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

Artículo 4. 1.8. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

1. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

2. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
3. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
4. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
5. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
6. Por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
7. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - a. La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - b. La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
 - d. La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - e. La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
8. Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible o inadecuada.
9. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
10. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
11. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

Artículo 4.1.9. El deber de participar en la financiación del reforzamiento de las redes de sistemas generales y en su conexión.

1. Además de costear la urbanización interior del ámbito, es un deber vinculado a las actuaciones de transformación urbanísticas -tanto en las de nueva urbanización como las de renovación o complejón de la existente- previstas por este Plan General en los ámbitos del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) y en el suelo urbano no consolidado, el de financiar -de forma proporcional a los aprovechamientos urbanísticos atribuidos al ámbito- la implantación de las redes de servicios de saneamiento, abastecimiento y electricidad que tienen el carácter de Sistema General, así como las del Sistema General Viario, que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de las áreas de reforma interior, de las áreas de regularización y los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las actuaciones de transformación, y sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable. Asimismo es obligación vinculada a las actuaciones de transformación urbanística el de costear la conexión de los elementos de

- la urbanización interior (del sector o área) a las redes de sistemas generales que en cada caso resulte necesaria, incluso en su trazado exterior.
2. El presente Plan General define las características generales y trazados orientativos de las redes generales de abastecimiento – incluido emplazamiento de depósitos-, saneamiento – tanto de pluviales, como de fecales, incluidas las previsiones de ampliación de E.D.A.R-, así como las redes generales de electricidad -incluidos centros de distribución y subestaciones-.
- Para la ejecución de las redes de infraestructuras se elaborarán los proyectos técnicos de este tipo de obras requeridos por la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación, y que desarrollarán las previsiones de este Plan General, sin perjuicio de que puedan ser incorporados en proyectos de urbanización del ámbito en que se localicen si resulta oportuno. El trazado concreto de las redes generales se establecerá en dichos proyectos ejecutivos, que se dispondrán principalmente por el subsuelo del dominio público; no obstante se podrán crear servidumbre forzosa mediante los procedimientos legales en el suelo de dominio privado para resolver concretos trazados de conexión con las redes generales.
3. El cumplimiento del deber de financiar la parte proporcional de la ejecución de sistemas generales previsto en el apartado 1 anterior correspondiente a la ampliación o reforzamiento de las redes de sistemas generales de los servicios del ciclo integral del agua (abastecimiento y saneamiento) y energía eléctrica podrá instrumentarse por cualquiera de los siguientes medios:
- 3.1. Mediante acuerdo del beneficiario de la actuación y la empresa suministradora, que deberá ser aportado a la Administración Urbanística.
- 3.2. Mediante canon de prestación de servicio público, sujeto al abono fraccionado en los recibos de consumo en los plazos que resulten del procedimiento específico de aprobación del mismo, conforme a la legislación sectorial de aplicación del respectivo servicio público.
- 3.3. Mediante el establecimiento por parte de la Administración Urbanística Municipal de una cuota por unidad de aprovechamiento atribuida al ámbito por el Plan General, a cuyo efecto el Ayuntamiento elaborará los correspondientes estudios técnicos sobre el alcance de las obras a ejecutar y su importe, desarrollando las estimaciones realizadas en el Estudio Económico e Informe de Viabilidad de este Plan General, con su adecuada distribución proporcional, y determinará, en consecuencia, el importe de dicha cuota por estos conceptos.
- El Ayuntamiento determinará expresamente al inicio de la actividad de ejecución de cada una de las diferentes actuaciones la forma concreta de instrumentar el cumplimiento del deber de participación en la financiación de la ejecución de las redes generales expresadas en el presente apartado.
- Preferentemente deberán abonarse a las respectivas empresas suministradoras conforme a las reglas establecidas en su legislación sectorial las nuevas infraestructuras generales o ampliación de las existentes correspondiente a las subestaciones y redes de alta de la energía eléctrica, las redes generales de saneamiento, pluviales y ampliación del Sistema General de Depuración (EDAR), así como la implantación de las redes generales de abastecimiento y nuevos de depósitos, y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente.
4. El cumplimiento del deber de financiar la parte proporcional de la ejecución de la red del Sistema General Viario se realizará mediante la aplicación de una cuota expresada en euros a cada unidad de aprovechamiento atribuida al ámbito a cuyo efecto el Ayuntamiento elaborará los correspondientes estudios técnicos sobre el alcance de las obras viarias a ejecutar, así como su importe, desarrollando las estimaciones realizadas en el Título XII apartado 12.4.4. del presente Plan General, y estableciendo, en consecuencia, la cuota específica por este concepto exigible a las diferentes tipologías de intervención en función de su categoría de suelo.
- En el supuesto de que en el interior de un ámbito transcurra un tramo de un Sistema General Viario, y éste pueda ejecutarse de forma simultánea al resto de las obras de urbanización de redes locales del

sector o área, se podrá autorizar su inclusión en el Proyecto de Urbanización de mismo, en cuyo caso, se reconocerá por la Administración el derecho de los interesados en la actuación de transformación a la deducción de la parte proporcional que les corresponda por esta asunción en las operaciones de constatación del cumplimiento del deber de financiar el reforzamiento y ampliación de las redes generales.

5. Igualmente el cumplimiento del deber de financiar la parte proporcional de la ejecución de la red del Sistema General de Espacios Libres se realizará mediante la aplicación de una cuota expresada en euros a cada unidad de aprovechamiento atribuida al ámbito aplicando criterios análogos a los establecidos en el apartado 4 anterior.
6. Las conexiones de las infraestructuras interiores de la actuación a las redes de sistemas generales que se encuentre en el exterior, deberán ser descritas en los instrumentos de desarrollo y ejecución de cada ámbito con el mismo carácter y tratamiento que las obras de urbanización interior. La financiación de la ejecución de dichas conexiones se considera un coste propio de la obra urbanizadora de la actuación.

Las obras de conexión exterior podrán ser ejecutadas -mediante su inclusión en el proyecto de urbanización del ámbito o mediante la elaboración de un proyecto de obras ordinarias de urbanización- cuando se acredite que su trazado discurre por terrenos pertenecientes al dominio público o se cuenta con la autorización y disponibilidad de los terrenos para su ejecución. En otro caso, el promotor de la actuación deberá repercutir además como un gasto propio de la reparcelación el coste de obtención de los terrenos por expropiación o, en su caso, de imposición de servidumbre forzosa, suscribiendo al efecto los compromisos oportunos frente a la Administración a fin de que ésta pueda iniciar el procedimiento legal oportuno para alcanzar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de los trazados exteriores de conexión a las redes generales.

Artículo 4.1.10. Conservación de la urbanización.

1. Será obligatorio la constitución de una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización en los siguientes casos:
 - a. En las unidades de ejecución de los sectores del Suelo Urbanizable con uso global distinto al residencial por plazo máximo de cuatro (4) años.
 - b. En las unidades de ejecución de Suelo Urbanizable con uso global residencial, será obligada la conservación de la urbanización al menos hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el sesenta y cinco por ciento (65%) de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad. En este caso, no será necesaria la constitución de entidad urbanística de conservación si la junta de compensación asume esta responsabilidad.
 - c. En las unidades de ejecución de caracterización residencial-turística hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el setenta y cinco por ciento (75%) de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad.
2. Las entidades de conservación constituidas conforme a las previsiones del apartado anterior, podrán prorrogar su funcionamiento si antes de llegado del plazo establecido para finalizar, se adopta el pertinente acuerdo de la entidad con la Administración Municipal.
3. De igual forma, el Ayuntamiento tras recepcionar la urbanización, podrá exigir la constitución de entidades de conservación en aquellas áreas de regularización que tuvieran antes de la entrada en vigor del presente Plan General la consideración de asentamiento urbanístico en suelo no urbanizable de conformidad con las previsiones del artículo 19.3 del Decreto 2/2012 de 10 de enero de la Comunidad Autónoma de Andalucía. No obstante, no será preciso la constitución de la entidad de conservación, en el caso de que la Administración Municipal opte porque el deber de participar en el mantenimiento de la urbanización se incluya -en la proporción que corresponda- como canon o tasa en los recibos de consumo de los servicios públicos.

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución.**

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de sectores (S-SUNC) y áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU) del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.
2. En los sectores (S-SUNC y SRVT) y áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI-RU) del Suelo Urbano No Consolidado que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.
3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.
4. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.
5. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

1. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
2. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un estudio económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
3. Los aprovechamientos y costes de urbanización de las distintas unidades de ejecución en el seno de cada sector o área de reforma interior habrán de ser análogos, sin admitir diferencias superiores a un quince por ciento (15%) las cuales deberán en todo caso ser objeto de compensación económica.
4. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

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

1. Únicamente se delimitarán unidades de ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.
2. Los terrenos integrantes de un ámbito de unidad de ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

Artículo 4.2.4. Las unidades de ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

No se prevén por este Plan General unidades de ejecución que no sean previsiblemente rentable. Si se acreditara esta circunstancia en el proceso de gestión, se determinará para su ejecución el sistema de expropiación.

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

Cuando en una unidad de ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, podrán adaptarse como medidas compensatorias las siguientes:

- a. Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable en la unidad, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
- b. Compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializable en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

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

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución sean superiores del Aprovechamiento Subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, éstos aprovechamientos superiores corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que le corresponden en concepto del derecho de participación o recuperación de plusvalías (10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto u otro porcentaje mayor que en su caso habilite la legislación vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación), de aquellos Aprovechamientos Objetivos que se generan por encima del Aprovechamiento Medio.
2. Los aprovechamientos correspondientes a la Administración en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.
3. Los excesos que se generan por encima del Aprovechamiento Medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución calificados de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del Área de Reparto en que se encuentre. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, y siempre que se hayan incluido en el cálculo del Aprovechamiento Medio, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie

pertenece a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

2. En todo caso será objeto de reurbanización, con ocasión de la ejecución de la unidad, las superficies de terrenos públicos con destino al sistema viario existente localizadas en colindancia con el ámbito de la unidad de ejecución siempre que no queden integradas en otro ámbito.
3. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del Suelo Urbano No Consolidado se identifiquen superficies de "suelo público existente", se entenderá que son terrenos que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento, sin perjuicio de que deban formalmente inscribirse a favor de la Administración titular. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público existente" para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución de los terrenos incluidos en los sectores de Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano No Consolidado, así como en las áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI-RU) se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.
2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución. No obstante lo anterior, los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
3. En el Suelo Urbano No Consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución solicitar en el plazo de dos (2) años desde el inicio del cuatrienio al que se adscriba su programación que se determine el sistema de compensación.

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

1. La aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.
2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar el bienio o, en su caso cuatrienio que se identifique debe contar el respectivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.
3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. Transcurrido dicho plazo sin producirse el cumplimiento del deber de

urbanizar, producirá los efectos previstos en la legislación vigente. Por regla general se entenderá que el plazo para la finalización de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde su inicio, debiendo comenzar en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

4. De forma bianual podrá determinarse por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que, de conformidad con la programación del Plan, de forma necesaria deban desarrollarse en el plazo de los dos (2) años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que se correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Artículo 4.2.10. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.
2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales, cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.
3. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la unidad de ejecución.

Artículo 4.2.11. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en unidades de ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:
 - 1.1. El coste de ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución. En este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.
 - 1.2. Los costes de infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales de servicios (viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

De igual forma se incorporarán como gastos la parte proporcional que corresponda a los diversos ámbitos en la financiación de las obras de los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales, y que vienen a ampliar y

reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores y áreas en la malla urbana y su adecuada funcionalidad todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan en el artículo 4.1.9 anterior.

- 1.3. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
- 1.4. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
- 1.5. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.
2. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limitrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.
3. En los sectores del Suelo Urbano No Consolidado que cuenten con fines principalmente vinculados a los objetivos de revitalización de las áreas suburbanizadas (SRVT) remitidas a Plan Parcial deberá excluirse de la reparcelación los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos gratuitamente al Ayuntamiento o incluso cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo. Si los viales existentes son de titularidad privada y no pudiendo obtenerse la inscripción a favor de la Administración Pública conforme a las previsiones del artículo 30 del RD 1093/1997, en el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta en la valoración de dichos terrenos su consideración de parcela destinada en origen a servir de acceso al resto de parcelas.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

1. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución del Suelo Urbano No Consolidado o sector o ámbito de Suelo Urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.
2. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.
3. La edificación de los solares del Suelo Urbano Consolidado.
4. Los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado que incluidos en Áreas de Reparto, conforme a las previsiones de este Plan, en los que no se proceda a la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y en su caso, compensaciones económicas sustitutivas, para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes. Se corresponden con los terrenos incluidos en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental para las que el presente Plan General establece sus determinaciones completas de la ordenación pormenorizada, así como las que sean remitidas a Plan Especial, cuando éste opte por la ejecución asistemática.

5. Los ámbitos sujetos a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se ajustarán a la regulación establecida en el artículo 2.4.5 y 10.3.14 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.3.2. La ejecución de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
 - a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
 - b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - c. Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en el Suelo Urbano No Consolidado no integrado en unidades de ejecución.
 - d. Por expropiación forzosa.
 - e. Por acuerdo de compra o permuta

Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales.

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

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.**V CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.**

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a. El Plan Municipal de Vivienda
 - b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - c. El establecimiento como calificación urbanística específica de la vivienda sometida a algún régimen de protección oficial.
2. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:
 - a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

- b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- e. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
- f. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Artículo 5.1.2. El Plan Municipal de la Vivienda.

1. El Ayuntamiento de Chiclana elaborará con celeridad un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo, dando cumplimiento a la vigente Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coordinación con las previsiones del presente Plan General y en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda.
2. El contenido y las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará a las previsiones del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, o norma que la sustituya. En especial, el Plan Municipal de la Vivienda establecerá:
 - 2.1. Actuaciones dirigidas a fomentar el alquiler de las vivienda deshabitadas, especialmente dirigido a incentivar el alquiler social de las mismas. Se considerarán zonas preferentes la Zonas de Ordenanzas ZO-1. CONJUNTO HISTÓRICO y ZO-2. ENSANCHE TRADICIONAL.
 - 2.2. Ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías con destino al alquiler. Se considerarán como prioritarias las mismas zonas que las del punto 2.1 anterior.
 - 2.3. Implementación de medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda, y a la implantación de alojamientos transitorios para cubrir las necesidades relacionadas con el riesgo de exclusión social.
 - 2.4. Programas de rehabilitación singular de edificios y viviendas, así como de regeneración urbana integral.
 - 2.5. Establecer el porcentaje, que debe ser superior al el establecido en el artículo 17.8 de la LOUA, con destino a a inquilinos con ingresos que no superen una vez el IPREM.

Artículo 5.1.3. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 5.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a. La determinación del sistema de expropiación.
 - b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

- d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del Suelo No Urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
3. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a. En cualquiera de las zonas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - b. En los sectores del Suelo Urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación y tengan atribuido una edificabilidad con destino a vivienda protegida superior al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la total residencial.
 - c. En el Suelo No Urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - d. Asimismo, este Plan General dispone en terrenos del Suelo No Urbanizable, no sujeto a categorías protegidas, colindantes al Suelo Urbanizable de Erial de la Feria, un símbolo gráfico en los Planos de Ordenación que, según la leyenda se corresponde con la de "área susceptible de ser incorporada al Patrimonio Público de Suelo". Esta determinación se considera como una determinación potestativa de carácter indicativo de localización preferente para establecer una reserva de suelo por la Administración competente conforme a las previsiones del artículo 73.2.c) de la LOUA. A tal fin podrá incoarse por la Administración Urbanística expediente para el establecimiento de la citada reserva, concretando los terrenos objeto de la delimitación de la misma, de posible adquisición para el Patrimonio Municipal de Suelo, a fin de ser destinados a nuevos desarrollos para la implantación de actividades industriales para cubrir demandas futuras no previstas en la actualidad y cuyo proceso de planeamiento se activarán posteriormente con el correspondiente expediente de modificación puntual de este Plan, y en el que se deberá acreditar la procedencia de su incorporación al Suelo Urbanizable y el cumplimiento de los requisitos exigidos para cualquier innovación.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable Ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 5.1.5. Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. (SUSPENDIDO)
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.6. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a identificar los ámbitos que se constituyan como área de tanteo y retracto.
2. Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano No Consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse, en cualquier momento, áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado, consideradas áreas de oportunidad o estratégicas por su vinculación al Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
4. Constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Artículo 5.1.7. Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.

La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonómico de Suelo se realizará, preferentemente, en:

1. En las zonas del Suelo Urbanizable No Sectorizado que se integran en las áreas de oportunidad y centralidad establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
2. En los terrenos calificados de Sistemas Generales de incidencia territorial y singular que coincidan con equipamientos territoriales establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
3. En el Suelo No Urbanizable, con la finalidad de contribuir a su protección o preservación del mismo o para asegurar el cumplimiento de funciones estratégicas de vertebración territorial, de conformidad con las previsiones del artículo 74 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5.1.8. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación las que se señalan a continuación:
 - AMU-01. BARRIADA DE LA FLORIDA.
 - AMU-02. BARRIADA NUESTRO PADRE JESÚS.
 - AMU-03. BARRIADA LAS FRUTAS.

2. (SUSPENDIDO)
3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destino de mejora y rehabilitación de la ciudad consolidada el máximo admitido por la legislación urbanística vigente en el momento de su aplicación.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

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

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

Artículo 5.2.2. La calificación de viviendas protegidas.

1. En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. No obstante, en el caso de que el estudio de las necesidades presentes y futuras que debe incorporarse en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, arroja un porcentaje de necesidades inferior al establecido en el artículo 10 de la LOUA, la diferencia podrá ser destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que cumpla los condicionantes del párrafo segundo del apartado 1. A.b del mencionado precepto de la LOUA. En este caso, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, establecerá para cada ámbito con reserva de vivienda protegida, el porcentaje que en cada uno de ellos podrá ser destinado a viviendas de protección municipal.
3. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.
4. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano No Consolidado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

- b. Al Plan Especial en las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada diferida.
 - c. Al Plan General en los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado o áreas de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa. No obstante, en el caso de que la manzana identificada por el Plan General para la localización de la reserva de vivienda protegida contara con una edificabilidad superior a la establecida con destino a dicha reserva, previamente a su edificación se procederá a elaborar un Estudio de Detalle a fin de disponer la distribución del volumen en el seno de la manzana edificable de uso residencial entre la reserva de vivienda protegida y la vivienda libre.
 - d. Al Plan General en parcelas del Suelo Urbano Consolidado.
 - e. Al Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del Suelo Urbano Consolidado.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - a. Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
 - b. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
 - c. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
 - d. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.
 3. Todos los instrumentos de ordenación pormenorizada (incluido los Estudios de Detalle) que, en desarrollo de las previsiones de este Plan General, procedan a concretar la localización de la reserva de vivienda protegida deberán solicitar el informe a que se refiere el artículo 18.3.c) de la LOUA, tras la aprobación inicial del mismo.

Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas.

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

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

En los sectores y áreas de reforma interior (ARI) con uso característico de residencial con ordenación diferida en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se incrementará en un cinco por ciento (5%).

Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de

viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

2. (SUSPENDIDO)
3. No obstante, en aquellos casos, en los que este Plan establezca ya una reserva concreta de vivienda protegida en el ámbito, será requisito para incrementar el parámetro concreto de la densidad recomendada (como determinación potestativa) en la ficha para dicho ámbito – y conforme al límite establecido en el párrafo anterior- que se mantenga el mismo porcentaje de viviendas protegidas en relación al total previsto por el Plan General, de modo que queden incrementadas proporcionalmente el número mínimo de viviendas protegidas establecidas por este Plan General. En todo caso, el ejercicio de la facultad por parte del planeamiento de desarrollo de ajustar el parámetro de la densidad respecto al recomendado por este Plan General -y dentro del límite máximo establecido en el apartado 2 anterior conlleva la necesidad de que el planeamiento de desarrollo proceda asimismo a ajustar las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.
4. De igual modo, la medida habilitada en el apartado 2 no se aplicará cuando el resultado final pueda situar al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002 en función del carácter del suelo. Asimismo, en ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas protegidas.

1. (SUSPENDIDO)
2. El cincuenta por ciento (50%) de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.2.8. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas

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

Artículo 5.2.9. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos (2) años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
2. En aquellos ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan General, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de urbanización deberán iniciarse

en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la aprobación del instrumento que establezca su ordenación pormenorizada y deberán estar finalizadas en el plazo de dos (2) años a partir de la aprobación de su Proyecto de Urbanización, que se realizará de conformidad con los plazos de programación indicados en la ficha respectiva de cada actuación que se recoge en los Anexos de estas Normas Urbanísticas, y conforme al artículo 4.2.9 anterior. En la programación de las fases de ejecución de la obra urbanizadora que incluyan los Proyectos de Urbanización, se priorizará la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la reserva de vivienda protegida.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.
4. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta (30) meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 149/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.

CAPÍTULO III. DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

Artículo 5.3.1. Medios económicos para potenciar rehabilitación del parque residencial y la eliminación de la infravivienda.

Para potenciar las actividades de conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellos edificios residenciales de Chiclana de la Frontera que, con una antigüedad superior a los diez (10) años, que estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, así como para el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las administraciones Central y Autonómica.
- b. La inversión directa municipal y, en especial, los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo vinculados a la recuperación de plusvalías de terrenos en el ámbito del presente Plan General.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Central y/o Autonómica y el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.
- d. Los recursos propios aplicados para la rehabilitación residencial por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos, y/o inquilinos.
- f. La subvención, con medios propios o concertados con otras administraciones, del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera a los propietarios, titulares de derecho, o poseedores de los mismos, y/o inquilinos.

Artículo 5.3.2. Ordenanzas de ayuda a la rehabilitación.

1. Con independencia de las medidas que se puedan implantar en el Plan Municipal de la Vivienda al que se refiere el artículo 5.1.2 anterior, y con el objetivo de propiciar la mejora de las condiciones de vida de la población residente en edificios de una antigüedad superior a los diez (10) años, especialmente los que estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera fomentará la rehabilitación residencial mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

2. Dichas ayudas se regularán en una ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia en cada momento.
3. Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter.
4. Las económicas podrán consistir en:
 - a. Subvenciones directas a obras y proyectos.
 - b. Subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales.
 - c. Cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.
 - d. Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

Artículo 5.3.3. Ámbitos para programas de rehabilitación integral de barrios de la ciudad consolidada.

1. Se consideran ámbitos prioritarios para el desarrollo de programas de rehabilitación y regeneración urbana integral los correspondientes a las barriadas siguientes: La Longuera, Solagitas, Las Marismas, Caja de Ahorros y San Pedro.
2. El Plan Municipal de Viviendas y Suelo deberá desarrollar programas específicos en cada una de las barriadas indicadas en el apartado anterior.
3. Si para la implementación de dichos programas fuera necesaria la elaboración de un Plan Especial de Rehabilitación con capacidad para ajustar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en estas barriadas, el Ayuntamiento queda facultada para su formulación en desarrollo de las previsiones de este Plan General.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**VI CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.****Artículo 6.1.1. Objeto.**

El presente Título tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación de los mismos en las parcelas.

Artículo 6.1.2. Carácter de las disposiciones del Título VI.

Tienen carácter de ordenación estructural en este Título VI, todas las disposiciones integradas en el presente Título relacionadas con la definición de los usos globales y del uso pormenorizado de vivienda protegida, el artículo 6.1.6 en su apartado 1, así como las disposiciones en el que expresamente se establezca dicho carácter.

Artículo 6.1.3. Clasificación de los usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

1.1. Uso global o característico, y uso pormenorizado.

a. Uso global o característico.

Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona del territorio (ámbito homogéneo de edificación del Suelo Urbano Consolidado; a los sectores y áreas (de reforma interior, de regularización o de revitalización) del Suelo Urbano No Consolidado; y a los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado). Expresa al conjunto de usos pormenorizados integrados en cada grupo de usos globales del artículo 6.1.5 siguiente, y que de forma dominante o mayoritaria se implantan en la zona (área, sector o ámbito de edificación homogénea).

b. Uso pormenorizado.

Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las Subzonas incluidas en áreas o sectores remitidas a planeamiento de desarrollo) o con el carácter específico (en el caso de parcela o manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las Zonas y Subzonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título III y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la Zona de Ordenanza de aplicación a la parcela o manzana y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

1.2. Intensidad del uso pormenorizado.

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

- a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada Zona de Ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza.

1.3. (SUSPENDIDO)

- 2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en el Capítulo II del Título III de estas Normas Urbanísticas.
 - b. En el Suelo Urbanizable Ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
 - c. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance establecido en el artículo 3.2.8 y 3.2.9 de estas Normas, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme al apartado 2 de éste. No obstante en esta categoría de suelo, también la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de Sistemas Generales y, así como para otras de carácter local de posición vinculante.
 - d. En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.
- 3. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:
 - a. Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.
 - b. Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.
- 4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.
- 5. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 6.1.4. Usos globales o característicos.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes usos globales o característicos:
 - 1.1. USO RESIDENCIAL (R): Es aquel uso que se establece en ámbitos cuyo destino principal es proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
 - 1.2. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS (ST): El uso global o característico de Servicios Terciarios engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo la prestación de servicios tales como el comercio en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
 - 1.3. USO INDUSTRIAL (IN): Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. También se incluyen los servicios donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
 - 1.4. USO TURÍSTICO (TU): Es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o sector por incorporar un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total del ámbito de ordenación para ser destinada a la implantación de alojamientos turísticos que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
 - 1.5. USO DOTACIONAL (D): Es el uso el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
 - 1.4. USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (C-IB): Se refiere a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
 - 1.5. USO AGROPECUARIO (AG): Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería.
2. El uso global o característico es desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.
 - a. Los usos pormenorizados en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se regulan por lo dispuesto en el presente Título VI. En el Suelo No Urbanizable los usos pormenorizados se regulan por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
 - b. La asignación por el Plan General de usos globales o característicos en un área o sector sin ordenación pormenorizada, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.
 - c. La implantación de los usos pormenorizados en un ámbito con uso global determinado que cuente suplementariamente, con la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento, se realizará

conforme a su calificación pormenorizada y el régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de su Zona de Ordenanza.

Artículo 6.1.5. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer la calificación urbanística se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican, y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

1.1. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico RESIDENCIAL: a. Uso pormenorizado de vivienda, diferenciando entre:

- Residencial Vivienda Libre.
- Residencial Vivienda Protegida.

A nivel de calificación completa, el uso pormenorizado de vivienda se identifica en los Planos de Ordenación Completa con la leyenda de la tipología correspondiente a la Zona de Ordenanza de uso característico residencial que resulte de aplicación. La calificación complementaria de su destino específico de vivienda protegida se identifica en los planos con la leyenda (VP)

1.2. Usos pormenorizados integrados en el uso global de SERVICIOS TERCIARIOS:

- a. Uso pormenorizado de Comercio (ST-C).
- b. Uso pormenorizado de Oficinas (ST-O),
- c. Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-REP)
- d. Uso pormenorizado de Grande Superficie Minorista (ST-GSM).

1.3. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico INDUSTRIAL:

- a. Uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA).
- b. Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES).

1.4. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico TURÍSTICO:

- a. Uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H)
- b. Uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos (TUAT).
- c. Uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG).

1.5. Usos pormenorizados integrantes del uso global o característico DOTACIONAL:

- a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos (D-EQ).
- b. Uso pormenorizado de Espacios Libres Públicos (DEL)

1.6. Usos integrantes del uso global de COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

- a. Uso pormenorizado de Viario (C-IB-V).
- b. Uso pormenorizado Tranviario (C-IB-TR).
- c. Uso pormenorizado Portuario (C-IB-PT):
- d. Uso pormenorizado Intercambiador de Transportes (CI-IB-IT).
- e. Uso pormenorizado Servicios Infraestructurales (CIIB- SI)
- f. Uso pormenorizado Garaje-Aparcamiento (CI-IBGA)

A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante

la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter preferente la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación completa se especificará esta particularización.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:
 - a. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisicables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - b. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, las actividades siguientes:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a un (1) MW.
 - b. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amiantocemento, una producción anual de más de veinte mil (20.000) toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de cincuenta (50) toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de doscientas (200) toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
 - d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
 - e. Coquerías.
 - f. Fabricación y formulación de pesticidas.
 - g. Instalaciones de fabricación de explosivos.
 - h. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
 - i. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
 - j. Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

- k. Instalaciones químicas integradas.
- l. Plantas siderúrgicas integrales.

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Artículo 6.2.1. Carácter de las disposiciones.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo II del Título VI no tienen el carácter de ordenación estructural.

Artículo 6.2.2. Actividades permisibles y condiciones de la edificación.

1. Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.
2. Además de las condiciones generales de edificación que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las particulares de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Zona de Ordenanza en que se encuentre.

Artículo 6.2.3. Usos en los sótanos.

1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:
 - a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
 - b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
 - c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad.

2. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 2.1.3, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).
3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 6.2.5. Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas Normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:
 - 2.1. Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).
 - 2.2. Las que se construyan en parcela de superficie inferior a doscientos (200) m².
 - 2.3. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
 - 2.4. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.
 - 2.5. Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a seis (6) metros.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 6.2.6. Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales o característicos de Servicios Terciarios e Industrial.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales o característicos de Servicios Terciarios (ST) e Industrial (IN) y tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.) o norma que lo sustituya.
 - b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
 - c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.
2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Servicios Terciarios (ST) e Industrial (IN) permitidos por las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza, las actividades quedarán condicionadas a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.
3. En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable de uso global distinto al Industrial (IN) queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
- a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 6.1.6 de las Normas.
 - b. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
 - c. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos, plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón. Fabricación de aglomerados asfálticos.
 - d. Industrias agroalimentarias e industrias textiles y del papel. Instalaciones relacionadas con el caucho.
 - e. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a doscientos (200).
 - f. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
 - g. Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.
 - h. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.
 - i. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados. Fábricas de piensos compuestos.
 - j. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV. Fabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros. Fabricación de fibras minerales artificiales.
 - k. Instalaciones de fabricación de explosivos.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL (R).

Artículo 6.3.1. Uso pormenorizado y categorías.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero (establecimientos hoteleros) y las de apartamento turístico.

2. Se distinguen dos categorías de vivienda:

2.1. Vivienda plurifamiliar.

Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

2.2. Vivienda unifamiliar.

- a. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.
 - b. Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar, caracterizada porque las viviendas aparecen como un conjunto de edificaciones aisladas sobre una misma parcela o incluso integradas en un sólo edificio agrupadas horizontalmente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye un Condominio de Unifamiliares (CU). Este Condominio de Unifamiliares podrá contener, o no, una subparcela configurada como elemento común de la totalidad de las subparcelas en las que se sitúan cada vivienda unifamiliar del conjunto. Si así fuera, 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, y deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico del Condominio de Unifamiliares correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de las subparcelas donde se localizan las viviendas y la subparcela configurada como elemento común del conjunto de la actuación.
3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: Vivienda libre y Vivienda Protegida.
- a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
 - b. (SUSPENDIDO)
4. Las edificaciones con destino a vivienda únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de las Zonas de Ordenanzas podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso principal que caracteriza a la Zona de Ordenanza o calificación pormenorizada. A estos efectos es uso de vivienda con el carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones del uso principal, y que se presenta vinculado a éste.
5. Las disposiciones contenidas en el presente artículo tienen el carácter de ordenación estructural así como los apartados 4 y 5 del artículo 6.3.3.

Artículo 6.3.2 Aplicación.

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

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.
3. La vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo completo
4. (SUSPENDIDO)
5. (SUSPENDIDO)

Artículo 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza de mayor superficie.

Artículo 6.3.6. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 6.3.8. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

CAPÍTULO IV. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS (ST).**Artículo 6.4.1. Carácter.**

En el presente Capítulo IV del Título VI tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del artículo 6.4.2. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

Artículo 6.4.2. De los usos pormenorizados del uso global o característico de Servicios Terciarios. Definiciones.

El uso global o característico de los Servicios Terciarios (ST) comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado de Comercio (ST-C). Se refiere al Servicio Terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:
 - a. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).
 - b. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.
2. Uso pormenorizado de Oficinas (ST-O). Corresponde a los Servicios Terciarios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales. Comprenden también aquellos servicios y actividades avanzados basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados. Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Será condición que para el ejercicio de estas actividades no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, y en ningún caso la superficie afecta a la actividad sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta

- por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.
3. Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-R). Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumición de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya: III.2.1. Establecimientos de Juegos; III.2.2. Establecimientos Recreativos; III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; III.2.8. Establecimientos de Hostelería; y III.2.9. Establecimientos de Esparcimiento. A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), Equipamientos Deportivos o/y Equipamientos Recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002, de 26 de febrero, o norma que lo sustituya.
 4. Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (ST-GSM). Comprende las 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.

Artículo 6.4.3. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Comercio (ST-C).

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado de Comercio.
 - a. El uso pormenorizado de Comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios Terciarios,
 - b. De igual forma, las actividades propias del usos pormenorizado de Comercio (ST-C) podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como de Industria, Logística y Almacenamiento, con un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad atribuida a la parcela. Y en parcelas con calificación de uso Establecimiento Hotelero (ST-H), con el citado carácter de complementario, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad atribuida a la parcela.
 - c. Asimismo, la categoría de Comercio podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a los anteriores, si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas Urbanísticas, en el régimen particular de la Zona o Subzona de Ordenanza de aplicación a la parcela.
2. Condiciones de los locales destinados al uso pormenorizado de Comercio (ST-C).
 - 2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de Comercio (ST-C) serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.

d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2.3. Circulación interior, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el decreto vigente de la Junta de Andalucía para asegurar la accesibilidad y eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.4. Altura libre de pisos.

- a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
- b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

2.5. Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá

carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.6. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500).

Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

2.7. Dotación de aparcamientos.

a. En las categorías de pequeño y mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de sala de exposición y venta. En la categoría de pequeño comercio, cuando proceda se aplicará la exención establecida en los apartados 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.

b. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

2.8. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

2.9. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Oficinas (ST-O).

1. Parcelas en las que pueden implantarse la categoría de Oficinas.

a. Las actividades propias de la categoría de Oficinas (ST-O) podrán implantarse sin limitaciones en todas las parcelas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios Terciarios. De igual modo podrán implantarse las oficinas (como uso alternativo) en parcelas calificadas de forma específica con el uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos (TU-AT).

- b. Así mismo, en las parcelas calificadas con algún uso pormenorizado diferente al de Oficinas se entenderá siempre como admisible con el carácter complementario vinculado al uso pormenorizado principal con un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad.
 - c. De igual modo, el uso pormenorizado de Oficinas podrán implantarse en parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible (ya sea limitado o alternativo) si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas Urbanísticas, en el régimen particular de la Zona o Subzona de Ordenanza de aplicación a la parcela.
2. Condiciones de locales destinados al uso pormenorizado de Oficinas (ST-O).
- 2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de Oficinas (ST-O) serán de aplicación:
- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
- 2.2. Accesos interiores, escaleras y ascensores
- Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
- 2.3. Altura libre de pisos.
- La distancia mínima de suelo a techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 3.c del artículo anterior para el uso comercial.
- 2.4. Aseos.
- a. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.
 - b. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
- 2.5. Dotación de aparcamientos.
- Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de la exención establecida en el apartado 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.
3. Despachos profesionales domésticos.
- Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:
- a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil total de la vivienda ni sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados.
- d. La superficie destinada a éste uso debe contar con la dotación de aseos prevista en el punto anterior, independientes de los de la vivienda, si bien está eximida del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

Artículo 6.4.5. Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-REP).

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-REP).
 - a. Además de en las parcelas así calificadas pormenorizadamente, con carácter general, el uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos, encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con ordenación TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios Terciarios, asimismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de conformidad con la regulación establecida en este Título o por la Zona o Subzona de Ordenanza si así se admite.
 - b. No obstante, las categorías de Establecimientos Recreativos (III.2.2) y de Establecimientos de Esparcimiento (III.2.9) únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Servicios Terciarios (excepto cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de Establecimiento Hotelero (TU-H)), o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (a la planta baja) en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industria, Logística y Almacenamiento, o de Servicio de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.
 - c. Las siguientes categorías, además de en parcelas calificadas específicamente de Servicios Terciarios (ST), podrán implantarse como uso compatible (sea con carácter complementario o limitado) en parcelas calificadas de Residencial, Industria, Logística y Almacenamiento, o Servicios de Interés Público y Social, siempre que se presenten en posición de planta baja:
 - III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.
 - III.2.8. Establecimientos de Hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
 - d. Así mismo en la regulación particular del Título XI de las Normas para las Zonas de Ordenanzas se podrá admitir la implantación del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.
2. Condiciones de locales destinados a la implantación del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos.
 - 2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-REP) serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Generales.

- a. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- b. Independientemente de que las presentes Normas Urbanísticas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

2.3. Establecimientos Recreativos y de Esparcimientos.

La implantación de las categorías Establecimientos Recreativos (III.2.2) o Establecimientos de Esparcimiento (III.2.9), requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos de cien (100) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

2.4. Establecimientos de Hostelería

La implantación de la categoría Establecimientos de Hostelería (III.2.8), requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos veinte (20) metros cuadrados útiles, excluyendo dentro de dicha superficie los almacenes, aseos y vestíbulos.

2.5. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

2.6. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos o de espectáculos.

2.7. Aseos.

Dispondrán de la más exigente de las siguientes opciones:

- a. Hasta (100) metros cuadrados edificados de éste uso, dos (2) núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al cincuenta por ciento (50%) para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.
- b. En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada cien (100) personas más o fracción superior a cincuenta (50), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al cincuenta por ciento (50%) para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.

- c. En todo caso, prevalecerán, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
- d. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

Artículo 6.4.6. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (T-GSM).

1. En el Suelo Urbano Consolidado así como en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones del uso de Gran Superficie Minorista (GSM).
2. En Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General, la implantación del uso de Gran Superficie Minorista deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial), que deberá adecuarse a lo establecido en los artículos 32 y 33 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y contar previo a su aprobación definitiva con los informes y autorizaciones preceptivas que procedan de conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la citada Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Minorista estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.
3. La autorización de implantación del uso de Gran Superficie Minorista por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en que sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del Aprovechamiento Objetivo del ámbito, mediante la sustitución del coeficiente de uso previsto en las fichas por el coeficiente del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (GSM), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI resulten de este ajuste automático sobre los calculados originarios de la ficha respectiva del Anexo de estas Normas Urbanísticas para el ámbito pertenecerán a la Administración Urbanística Actuante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.
4. En lo no previsto expresamente en este apartado respecto a las condiciones de locales destinados al uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en el del presente Capítulo IV para el uso pormenorizado de Comercio (C).
5. La dotación de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el artículo 39.2.a) del Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO V. USO INDUSTRIAL (IN).**Artículo 6.5.1. Carácter.**

En el presente Capítulo V del Título VI tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del artículo 6.5.2. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

Artículo 6.5.2. De los usos pormenorizados del uso global o característico de Industrial. Definiciones.

El uso global o característico Industrial (IN) comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA). Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. También incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso Industria, Logística y Almacenamiento:
 - a. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes:
 - a.1. Industrias agroalimentarias de todo tipo. Industrias textiles y del papel.
 - a.2. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
 - a.3. Fabricación del vidrio. Fábricas de piensos compuestos.
 - a.4. Industria de aglomerado de corcho.
 - a.5. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV.
 - a.6. Fabricación de baldosas, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
 - a.7. Talleres de géneros de punto y textiles. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas. Lavanderías industriales.
 - a.8. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
 - a.9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos (3.500) Kilogramos. Talleres de carpintería metálica y cerrajería. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
 - a.10. Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.
 - b. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
 - b.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a tres mil quinientos (3.500) Kilogramos. Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - b.2. Talleres de reparaciones eléctricas. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 - b.3. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

- b.4. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías b.2 y b.3, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda. En caso de implantarse en parcela calificada de uso residencial, la superficie destinada a taller de las categorías indicadas no será superior a un tercio ($\frac{1}{3}$) de la superficie útil de la edificación en que conviven ambos usos y nunca superior a cincuenta metros cuadrados de superficie útil. En caso de implantarse en parcela con uso industrial, la implantación del uso compartido de vivienda deberá estar expresamente admitido, y además la superficie adscrita a la zona de viviendas no será superior a sesenta y cinco (65) m² útil, debiendo la zona destinada a taller ocupar más de la mitad de la superficie edificada del local. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.
- b.5. Bodegas e industrias de crianza de vinos: Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos; incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento. Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc, siempre que vayan vinculadas a la actividad principal bodeguera.
- c. Logística y almacenamiento, que incluye las actividades siguientes.
 - c.1. Todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías.
 - c.2. Almacenamiento (depósito, guarda y custodia),.
 - c.3. Gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público.
 - c.4. Labores finales que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.
- 2. Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES). Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

Artículo 6.5.3. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA).

- 1. Parcelas calificadas pormenorizadamente con usos de Industria, Logística y Almacenamiento.
 - a. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA) serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de dicho uso descritas en el apartado 1 del artículo 6.5.2 anterior.
 - b. Asimismo, en parcelas calificadas por este Plan General con el uso Industrial, Logística y Almacenamiento localizadas en el Suelo Urbano con ordenación pormenorizada, además de los usos propios, podrán implantarse -sin restricciones- como usos compatibles (incluso con el carácter de alternativo del principal), el uso pormenorizado de Equipamiento, en la categoría de Deportivo, y los usos de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en la categoría de equipamiento de la economía social.
 - c. No obstante, en parcelas del Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable que sean calificadas de forma pormenorizada con el uso Industria, Logística y Almacenamiento por el planeamiento de desarrollo, el reconocimiento del carácter de uso alternativo de Equipamiento Deportivo y de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) indicadas en el párrafo anterior dependerá

de las condiciones particulares establecidas por el planeamiento de desarrollo que se apruebe (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en el Capítulo II del Título III de estas Normas, debiendo admitirse dichas compatibilidades (incluso con el carácter de alternativo) en el supuesto de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo sobre régimen de compatibilidad.

- d. De igual forma, se admite, que en las parcelas calificadas específicamente por este Plan General con uso de Industria, Logística y Almacenamiento en Suelo Urbano pueda implantarse como usos compatibles, con el carácter de complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento (25%) de la total edificabilidad de la parcela, el uso pormenorizado de Comercio (ST-C) y de Oficinas (ST-O), que deberán estar vinculados al principal. Este mismo régimen de compatibilidad de carácter complementario se reconocerá en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso de Industria, Logística y Almacenamiento por el planeamiento de desarrollo en ausencia de regulación específica en éste
 - e. Finalmente, se toleran en parcelas del Suelo Urbano Consolidado calificadas pormenorizadamente con el uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento, las actividades con licencia implantadas a la entrada en vigor de este Plan General pertenecientes al uso pormenorizado de Oficinas (ST-O) y de Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-REP), integradas en el uso global o característico de Servicio Terciarios.
 - f. El reconocimiento de los usos compatibles (sean con carácter alternativo, limitado o complementario) en estas parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo, con uso de Industria, Logística y Almacenamiento dependerá de las condiciones particulares establecidas por su planeamiento de desarrollo, debiendo admitirse dichas compatibilidades en régimen alternativo.
 - g. En caso de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo, se establece el siguiente régimen supletorio: se admitirán como usos compatibles de carácter alternativo en parcelas con esta calificación, las actividades correspondientes a los usos pormenorizados de Equipamiento Deportivo y de Servicios de interés público y Social pertenecientes a la categorías de equipamientos de la economía social; así mismo, se admitirá con carácter de uso complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento (25%) de la total edificabilidad de la parcela, el uso de pormenorizado de Comercio y de Oficinas, que deberán estar vinculados al principal.
 - h. Asimismo, en parcelas calificadas de Industria, Logística y Almacenamiento, se entiende, en todo caso, como uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.
2. Parcelas susceptibles de alojar actividades pertenecientes a Industria, Logística y Almacenamiento:
- a. Cualquiera de las actividades identificadas en el artículo 6.5.2 de estas Normas pertenecientes a las diferentes categorías propias del uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. Además, de forma específica, las actividades de las categorías de Talleres Artesanales, Pequeña Industria y Mantenimiento del Automóvil, y de Taller Doméstico, podrán implantarse en parcelas con calificación pormenorizada diferente (pertenecientes a los grupos de usos globales de Servicios Terciarios o Residencial), si la regulación establecida de manera particular en el Título XI para la Zona o Subzona de Ordenanza así lo posibilita expresamente como uso compatible, y con respeto a las condiciones de posición e intensidad establecidas en las normas urbanísticas y ambientales.
 - b. Las actividades propias del uso de Industria, Logística y Almacenamiento podrán implantarse en todas las parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico, así como en parcelas calificadas pormenorizadamente con uso de Gran Superficie Comercial Minorista, salvo que el planeamiento de desarrollo lo impidiera expresamente. Asimismo, se permite la implantación de las actividades propias de Industria, Logística y Almacenamiento en parcelas calificadas

pormenorizadamente con otros usos pormenorizados que pertenezcan al uso global de Servicios Terciarios con la consideración de complementario (vinculado) y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad atribuida, y con la consideración de alternativo en el caso de que el planeamiento de desarrollo así lo permita. También podrán implantarse las actividades pertenecientes al uso de Industria, Logística y Almacenamiento, con la consideración de uso compatible (limitado), en parcelas que cuenten con una calificación pormenorizada perteneciente al uso global Residencial siempre que expresamente se permita, ya sea la regulación específica establecida en el Título XI de estas Normas para la Zona o Subzona de Ordenanza atribuida a la parcela (en caso de Suelo Urbano con ordenación directa), ya sea el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

Artículo 6.5.4. Condiciones comunes de los locales destinados al uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA).

1. Aplicación de condiciones.

Las condiciones que se señalan en estas Normas para el uso de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA) serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a las actividades de Industria, Logística y Almacenamiento ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos industrial y de logística y almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos ochenta (280) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

La altura libre máxima de los locales destinados a alojar estas actividades, será la precisada para desarrollar eficientemente la actividad concreta que se pretenda implantar, todo ello dentro de los límites

impuestos por el respeto de las condiciones específicas establecidas por estas Normas Urbanísticas sobre altura máxima de las edificaciones para la Zona de Ordenanza de aplicación a la parcela en que se localice el local.

4. Servicio de aseo.

Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de La Edificación.

No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

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

5. Dotación de aparcamientos.

En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación los usos de Industria, Logística y Almacenamiento, dispondrán, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada. En los ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada 150 metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. Se aplicarán cuando proceda, las excepciones reguladas en el artículo 6.2.5 apartados 2 y 4 anterior.

En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto en la vía pública (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación.

Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

6. Condiciones constructivas En zonas de uso de uso global y principal distinto al Industrial, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse. En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

7. Condiciones ambientales Las disposiciones vigentes en cada momento sobre protección ambiental aplicable a las actividades industriales y de logística y almacenamiento, será de obligado cumplimiento, sin necesidad TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en

vigor del presente Plan General o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos pormenorizados de Industria y de Logística y Almacenamiento, que sin contradecir las determinaciones de este Plan General ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

Artículo 6.5.5. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Estación de Servicios y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES).

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:
 - a. En parcelas del Suelo Urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios (INES).
 - b. En otras parcelas del Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable que resulten expresamente así calificadas por su planeamiento de desarrollo en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
 - c. Con carácter temporal, y previo concurso, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales (C-IB-SI) previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas, o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas (IB).
 - d. Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público no edificables localizadas anexas al Sistema Viario que por accesibilidad y tamaño no puedan ser destinadas al uso efectivo de espacios libres y, además, no hayan computado a los efectos de los estándares dotacionales.
 - e. En Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.
2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES) son:
 - a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela. Las estaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.
 - b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto a) anterior, y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
 - c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²t/m²s). La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.
 - d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de Pequeño

- Comercio, Talleres y Establecimiento de Hostelería, y siempre limitado a un TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI máximo del cincuenta por ciento (50%) de la máxima edificabilidad de la parcela.
- e. Las construcciones se desarrollarán, con carácter general, en una (1) sola planta de altura, pudiendo autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera planta.
 - f. La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
 - g. Se dedicará a arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.
3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES) por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:
- a. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - b. Su integración urbana y ambiental.
 - c. Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
 - d. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
 - e. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
 - f. Tratarse de parcelas exclusivas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.
 - g. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.
4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales (Infraestructuras Básicas) conforme al apartado 1 anterior, por límite temporal máximo de quince (15) años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.
5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de Especial Protección, siempre que se justifique el cumplimiento de los requisitos del artículo 13.2.6 de estas Normas y las siguientes condiciones:
- a. La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados.
 - b. Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

- c. La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m²s, con una ocupación máxima por la edificación del veinte por ciento (20%) de la parcela.
- d. El treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a arbolado y el veinte por ciento (20%) de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.
- e. Altura máxima: una (1) planta.
- f. Se retranqueará la edificación, mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
- g. En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 2 anterior.

CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO (TU).

Artículo 6.6.1. Carácter.

En el presente Capítulo VI del Título VI tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del artículo 6.6.2. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

Artículo 6.6.2. De los usos pormenorizados del uso global o característico de Turístico. Definiciones.

El uso global o característico Turístico (TU) comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H). Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros). No se entienden incluidos en este uso los Apartamentos Turísticos.
- b. Uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos (TU-AT). Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.
- d. Uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG). Se corresponde con las parcelas destinadas a una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad turística-deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de, al menos, nueve (9) hoyos en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 6.6.3. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H).

1. La calificación específica del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H).
 - a. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H) únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI.
 - b. En las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero (TU-H), se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de Oficinas, Comercio y Recreativo y Espectáculos Públicos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de Establecimientos Hoteleros (TU-H).
 - c. Las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero en el Suelo Urbano con ordenación directa establecida por este Plan General se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (TU-H).
2. Las parcelas en las que pueden implantarse Establecimientos Hoteleros
 - a. Las diversas actividades incluidas dentro del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero, de conformidad con este Plan, y el Decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de Establecimiento Hotelero (TU-H), Apartamentos Turísticos (TU-AT), o con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con cualquier calificación pormenorizada diferente, excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP), en la que tendrá la consideración de uso prohibido.
 - b. En parcelas con calificación diferente en las que se implanten Establecimientos Hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 1 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del Establecimiento Hotelero. No obstante, en las normas particulares de aplicación para alguna Zona o Subzona de Ordenanza podrá restringir dicha compatibilidad.
 - c. Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.
 - d. Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un Establecimiento Hotelero de conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.
3. Condiciones de los locales destinados a establecimientos hoteleros.
 - 3.1. Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a Establecimientos Hoteleros, serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

3.2. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto vigente que establece las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

3.3. Sótanos.

- a. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
- b. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos en el Artículo 2.1.2, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

3.4. Aseos.

Deberán cumplir los requerimientos de calidad exigidos Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

3.5. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

3.6. Extracción de gases y ventilación.

Se exigirán las normas de protección ambiental y las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en la materia.

3.7. Suministro de agua potable.

Contará con las dotaciones exigidas por la normativa autonómica reguladora de los establecimientos hoteleros y las dimanantes del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6.6.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Apartamento Turístico (TU-AT).

1. Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos.
 - a. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos (TU-AT) por este Plan General o, en desarrollo del mismo, por los Planes Parciales o Especiales, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso pormenorizado específico. Así mismo, las parcelas así calificadas podrán destinarse a la implantación de Establecimientos Hoteleros (ST-H) o los de Servicios de Interés Público o Social (SIPS), todos ellos con carácter alternativo.
 - b. (SUSPENDIDO)
2. Parcelas susceptibles de implantación de los Apartamentos Turísticos.
 - a. Se admite la implantación del uso pormenorizado de Apartamento Turístico (TU-AT), como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de uso pormenorizado Residencial a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida. En estos casos de compatibilidad, se aplicará a efectos de cómputo de densidad de la parcela, la regla general de la equivalencia del apartamento

regulada en el artículo 6.3.3 apartado 5 de estas Normas, de modo que cada uno de los Apartamentos Turísticos del complejo computará como si fuera una vivienda.

- b. En los ámbitos de los sectores, y áreas de reforma interior, las edificabilidades y parcelas previstas para los usos pormenorizados del uso global de Servicios Terciarios no podrán ser destinadas al uso de Apartamentos Turísticos, salvo que expresamente así venga previsto en la ficha respectiva.
3. Condiciones de implantación de los Apartamentos Turísticos Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía y en el Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimiento de apartamento turístico, o norma que lo sustituya de la legislación sectorial turística para esta tipología concreta de uso. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este Plan para el uso de Establecimientos Hoteleros.

Artículo 6.6.5. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG).

1. En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado del presente Plan General no se admite la implantación de nuevos campos de golf. Se prohíben igualmente en terrenos con la clasificación de Suelo No Urbanizable en cualquiera de las categorías de Especial Protección, salvo el existente en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Dehesa de Campano (SNUEP-PTU-DC), al que hace referencia el artículo 13.5.2 siguiente.
2. Para la autorización de la implantación de nuevos campos de golf en Suelo Urbanizable No Sectorizado o en Suelo No Urbanizable no sujetos a régimen de Especial Protección, además de cumplimentar las disposiciones del Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía se exigirán las prescripciones de las presentes Normas.
3. Los campos de golf que sean declarados de Interés Turístico en virtud del Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía, se ajustarán a las especialidades derivadas del Capítulo V del citado Decreto.
4. En ningún caso se admitirá la implantación de un campo de golf en terrenos cuya clasificación o calificación por este Plan así lo impida.
5. Condiciones de implantación del uso pormenorizado Campo de Golf.
 - 5.1. Para la implantación de nuevos campos de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo al promotor de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.
 - 5.2. En ningún caso se podrá implantar un nuevo campo en terrenos que tengan una pendiente media superior al treinta y cinco (35%) en al menos el setenta por ciento (70%) de su superficie. Tampoco se admitirá la implantación o ampliación en terrenos que precisen desmontes o explanaciones en una cuantía superior al treinta por ciento (30%) del ámbito de implantación o ampliación, salvo en las excepciones admitidas en la normativa autonómica reguladora.
6. Condiciones de edificabilidad y diseño del uso pormenorizado Campo de Golf.
 - 6.1. Edificaciones e Instalaciones.
 - a. En Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Ordenado, sólo se admitirán en las parcelas calificadas como uso de equipamiento deportivo campo de golf, 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. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los cinco mil

(5.000) metros cuadrados de techo edificable sobre rasante para los de dieciocho (18) hoyos, pudiendo incrementar en mil (1.000) metros cuadrados por cada nueve (9) hoyos adicionales. En ningún caso podrá superar las dos (2) plantas y los siete metros y medio (7,5) de altura.

- b. En las parcelas de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Ordenado que resulten calificadas por la ordenación pormenorizada de este Plan General con el uso deportivo-campo de golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas antes descritas.
- c. En el Suelo No Urbanizable en el que de conformidad con su régimen se admita como autorizable el uso de campo de golf, se permitirán las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva de golf, tales como club social, restaurante, almacén de maquinaria, vestuarios tienda de artículos para la práctica del golf y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los cuatro mil (4.000) metros cuadrados de techo edificable sobre rasante para campos de golf de dieciocho (18) hoyos y mil (1.000) metros cuadrados más por cada nueve (9) hoyos adicionales, ni superar las dos (2) plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura. También se admite como uso complementario (vinculado) y autorizable conjuntamente con el de campo golf en Suelo No Urbanizable, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cuatro (4) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0.05 metros cuadrados de TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo. La dotación mínima del establecimiento hotelero debe ser de cien (100) habitaciones. Los terrenos destinados a uso hotelero podrán ser objeto de segregación -una vez efectuada la declaración de obra nueva siempre que cuenten con una parcela mínima de cinco (5) hectáreas.
- d. En cualquier clase de suelo deberán contar con una dotación de aparcamientos suficiente.
- e. 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.
- f. En la implantación de nuevos campos de golf, así como en operaciones de reforma y/o ampliación la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:
- Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
 - Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo.
 - Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos.
 - Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
 - Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
 - Se destinará al menos un 20% de la superficie del equipamiento deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.

6.2. Condiciones relativas al riego de las instalaciones

- a. Para la implantación de un campo de golf se deberá acreditar, mediante informe del organismo competente en materia de aguas la disposición de recursos hídricos suficientes, en cantidad y calidad, para garantizar el normal funcionamiento del campo y el desarrollo de los usos compatibles y complementarios que se propongan.

- b. El riego se realizará mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas. No obstante, y de forma excepcional, en aquellos casos que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad o cantidad insuficiente para su empleo directo en el riego, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego que deberá ser autorizado por el organismo gestor de la cuenca de conformidad con lo previsto en el Plan Hidrográfico. En ningún caso se utilizarán caudales destinados al consumo humano.
- c. Se optará por la minimización de la aspersión sustituyéndose por sistemas de riego por exudación.

6.3. Limitaciones sobre alteración de uso.

- a. Los nuevos campos de golf que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, por disposición del Decreto 42/2008, estarán sujetos a la limitación de que en el supuesto de que acontezca el cese del uso del campo de golf, procederá la integración de estos terrenos en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión parcial del planeamiento general. En el expediente de revisión parcial se habilitarán las formas de la obtención de los terrenos a favor de la Administración a fin de destinarlos al nuevo uso urbanístico. No obstante, serán objeto de cesión gratuita dichos terrenos si el campo de golf ha sido implantado en suelo clasificado como urbanizable y en el proyecto de TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI reparcelación la edificabilidad con destino a los usos propios e instalaciones anexas, no ha computado como aprovechamiento lucrativo.
- b. En el caso de que la implantación del nuevo campo de golf lo sea en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, podrá preverse en el convenio -al que se refiere el apartado 5 del artículo 13 del Decreto 43/2008 previo al acto de autorización de la actuación de interés social- la forma de la citada adquisición de los terrenos para el supuesto de que acontezca el cese del uso antes del plazo otorgado en la autorización o para el supuesto de que no se produzca la renovación de la autorización.

CAPÍTULO VII USO DOTACIONAL (D).

Artículo 6.7.1. Carácter público o privado, y usos pormenorizados.

1. Los de uso y dominio público, se corresponden con los terrenos con deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan General para el disfrute general de la población o a la prestación de servicios públicos por la Administración (ya sea de forma directa o en régimen de concesión administrativa).
2. Los usos dotacionales de dominio privado, son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado. Los usos dotacionales de dominio privado se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (P) expresiva de su carácter privado, y que complementa la leyenda correspondiente al uso dotacional de que se trate.
3. El uso global o característico Dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - 3.1. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos (D-EQ), distinguiéndose los siguientes grupos de usos específicos diferentes:
 - a. Uso Educativo (D-EQ-E).

- b. Uso Deportivo (D-EQ-D).
 - c. Uso de Servicios de Interés Público y Social (D-EQSIPS).
 - d. Servicios Públicos Singulares (D-EQ-SS.)
- 3.2. Uso pormenorizado de Espacios Libres, distinguiéndose:
- a. Parques Metropolitanos (D-EL-PM).
 - b. Parques Urbanos (D-EL-PU).
 - c. Áreas Recreativas (D-EL-AR).
 - d. Espacios Libres en virtud a lo dispuesto en el artículo 39 de la Modificación del Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D-EL-VP).
 - e. Zonas Verdes (D-EL-ZV).

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (D-EQ)

Artículo 6.7.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de Equipamientos y Servicios Públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de equipamientos y servicios públicos:
 - 2.1. EDUCATIVO (D-EQ-E). Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Escuelas infantiles.
 - b. Centros de educación primaria, secundaria, formación profesional de grado medio y formación profesional de grado superior.
 - c. Centros de educación universitaria
 - d. Centros de educación especial y de las personas adultas.
 - e. Centros de enseñanzas artísticas y de enseñanzas de idiomas, impartidas en las escuelas oficiales.
 - f. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores.
 - 2.2. DEPORTIVO (D-EQ-D). El uso deportivo comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Espacios deportivos de proximidad o nivel vecinal, que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
 - b. Espacios deportivos de nivel ciudad, que se conciben como espacios que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus

dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones

- c. Espacios deportivos de nivel supramunicipal: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

2.3.SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (D-EQ-SIPS), que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- a. Salud: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, ya sean centros de salud extra-hospitalarios y centros hospitalarios.
- b. Bienestar social: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, tales como: hogares y clubes de mayores; guarderías; centros de servicios sociales; centros de día de tercera edad y de menores; centros de bienestar social especializados sin alojamientos; centros de alojamiento temporal: para colectivos específicos; seguridad y protección ciudadana. Se incluyen aquí las residencias de alojamiento estable, entendidas como formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad, tales como: residencias de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social.
- c. Socio-cultural: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa, tales como: centros cívicos o culturales monofuncionales y polifuncionales; centros de culto; bibliotecas y archivos; museos; cultural recreativo (teatro, cinematografía, salas audiovisuales, talleres de actividades culturales, salas de danza, baile., etc); y centros de congresos.
- d. Equipamientos administrativos: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.
- e. Equipamientos de economía social: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo., tales como: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Viveros de Empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes, de mujeres, de desempleados y aprendices. En las Escuelas Taller destinadas a la formación del sector de la hostelería se admite el uso hotelero y los de restauración siempre que se asegure su vinculación funcional y permanente con el uso dotacional y se dispongan de espacios exclusivos acondicionados para la formación.

2.4.SERVICIOS PÚBLICOS SINGULARES (D-EQ-SS), tales como: complejo medioambiental; mantenimiento y limpieza de la ciudad; abastecimiento alimentario; defensa y centros penitenciarios; cementerio y servicios funerarios; y otros servicios públicos que reúnan características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

Artículo 6.7.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en la presente Sección I del Capítulo VII de este Título VI se aplicarán con carácter general tanto a los equipamientos calificados en los planos de ordenación (de este Plan General o en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen) como de uso y dominio público, como aquellos que cuenten con indicación en los Planos de Ordenación de su titularidad o uso privado, sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas disposiciones específicas que en estos mismos preceptos se indican para cada uno de ellos.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos como compatibles, sea con carácter complementario o alternativo, al uso principal, sin perjuicio de que deban respetarse las condiciones que sobre edificabilidad, parcela mínima, ocupación y altura disponga la ordenanza específica aplicable a los terrenos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios en la presente Sección sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.7.4. Regulación general de los Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Edificabilidad.
 - 1.1. En edificaciones de nueva planta, con carácter general, los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta. No obstante, podrán alcanzar una edificabilidad superior en los siguientes casos:
 - a. Cuando los edificios colindantes al mismo, según la Zona de Ordenanza aplicable a éstos, contaran con un parámetro de edificabilidad superior, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento esta edificabilidad resultante de la Zona de Ordenanza colindante.
 - b. Cuando la parcela de equipamiento tuviera asignada una altura pormenorizada en los planos, en cuyo caso la edificabilidad resultante aplicable será el producto del ochenta por ciento (80%) de la parcela por el número de plantas asignado.
 - c. Cuando la singularidad del uso de equipamiento requiriera una edificabilidad superior derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario.
 - d. De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.
 - 1.2. En Equipamientos y Servicios Públicos existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
 - 1.3. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.
2. Alturas. Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la Zona de Ordenanza predominante del área urbana donde se ubique, pudiendo superar en una (1) planta dicha altura media, en caso de tratarse de una parcela de Equipamiento y Servicios Públicos que constituya una manzana en exclusiva.

3. Si el Equipamiento y Servicio Público se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:
 - a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres (3) metros, sin generar medianerías vistas.
 - c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
 - d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
4. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.
5. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.
6. En las parcelas de Equipamiento y Servicio Público que sean calificadas de manera específica con un uso pormenorizado concreto de entre los cuatro grupos que se establecen en el artículo 6.7.1 apartado 2, podrán implantarse en ellas cualquiera de los diferentes tipos detallados que se integran en cada grupo según el citado apartado 2, sin perjuicio del régimen de compatibilidad y de sustitución regulado en los preceptos siguientes.
7. Los equipamientos públicos deberán cumplir las condiciones de eficiencia energética
8. En la ejecución del Sistema General de Equipamiento "D-EQSIPS 19" se deberá tener en cuenta las condiciones de drenaje por desbordamiento de la Reserva Natural Concertada Laguna de La Paja (SNUEP-LE-RNLP) a fin de no alterar el régimen hidrológico de dicha laguna. Igualmente se deberá prever la separación de la edificación en aquellos linderos que dan al Sistema General de Espacios Libres D-EL-PM-05. PINAR DE HIERRO, de al menos cincuenta (50) metros, estableciendo zonas ajardinadas pero con diseño que evite la propagación de riesgos de incendio a los pinares. De igual modo se respetará la distancia establecida en las Normas del Suelo No Urbanizable en el frente de la parcela próximo a la Reserva Concertada de La Laguna de La Paja. La disposición y tratamiento de los aparcamientos previstos en este Plan General en la parcela calificada D-EQ-SIPS-19 se realizará de modo que no perjudique las zonas de la cuenca vertiente de la citada laguna y posibilite su drenaje. El proyecto del Equipamiento también incorporará como actuación vinculada la mejora de la solución de la carretera de Las Lagunas, en el tramo que da frente el equipamiento propuesto, a fin de que permita dicho drenaje.

Artículo 6.7.5. Compatibilidad con carácter de complementariedad o limitada de usos en parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos.

1. En las parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos (D-EQ), además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación Completa -y previo informe de los servicios municipales competentes- se podrá disponer como compatible de carácter complementario, y hasta un máximo del quince por TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI ciento (15%) de la superficie construida total, espacios destinados para cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios Terciarios o para Establecimientos Hoteleros, siempre que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y, al tiempo, contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá

autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad limitada hasta un máximo de un diez por ciento (10%) de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de uso alternativo debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.

2. En todos los casos de compatibilidad admitida en el apartado anterior se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado 1) anterior.
4. Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad limitada o complementaria que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

Artículo 6.7.6. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

1. (SUSPENDIDO)
2. En todo caso, ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido conforme al régimen de compatibilidad de carácter alternativo regulado en el presente artículo, sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.
3. Cuando los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, se determine su destino de forma específica en los Planos de Ordenación Completa, se consideran usos compatibles de carácter alternativo los siguientes:
 - a. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Educativo (D-EQ-E), son usos alternativos compatibles: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Deportivo (D-EQ-D), y los pertenecientes a Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS) de las clases de: Salud, Bienestar Social, Sociocultural y Economía Social.
 - b. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Deportivo (D-EQ-D), son usos alternativos compatibles los siguientes: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo (D-EQ-E), los pertenecientes a Servicios de Interés público y Social (DEQ- SIPS) de las clases de: Salud, Bienestar Social, Sociocultural y Economía Social; así como el uso de Espacio Libre público, si bien éste con carácter provisional.
4. En ningún caso podrán sustituirse, los usos específicos asignados a las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles (en régimen de limitados o complementariedad) conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

Artículo 6.7.7. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los aparcamientos de los Equipamientos Educativos (D-EQ-E) se ajustarán, como mínimo, a lo dispuesto en el Anexo 1 de la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia por la que se aprueba las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente" (BOJA N.º 43 de 5 de marzo de 2003), o norma que la sustituya. Siempre que sea posible contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.
 3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
 4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara. De igual forma los requerimientos anteriores podrán ser disminuidos hasta en un cincuenta por ciento (50%) de los respectivos estándares fijados cuando el equipamiento cuente con una parada de transporte público a una distancia no superior a cincuenta (50) metros de la parcela dotacional.
 5. En las parcelas destinadas a Equipamiento y Servicios Públicos que expresamente se señalan en el Plano S.01 Modelo de Ciudad y Movilidad Sostenible, además de la preceptiva dotación de aparcamiento que le corresponde en función del uso pormenorizado concreto que se implante, se deberá reservar un aparcamiento adicional de vehículos automóviles y bicicletas, de carácter público, conectado con el viario de acceso, y destinado a proveer a la zona donde se ubica de un número de plazas adicionales de aparcamientos.
 6. Además de la preceptiva dotación de aparcamiento que le corresponde en función del uso pormenorizado concreto que se implante, se deberá reservar un aparcamiento adicional de vehículos automóviles y bicicletas, de carácter público, conectado con el viario de acceso, y destinado a proveer a la zona donde se ubica de un número de plazas adicionales de aparcamientos en los siguientes Equipamientos y Servicios Públicos:
 - D-EQ-E-16. CARRJOLILLA (300 plazas de automóviles y 75 de bicicletas)
 - D-EQ-SIPS-19. NUEVO HOSPITAL (500 plazas de automóviles y 100 de bicicletas). Su ejecución se ajustará a las condiciones indicadas en el apartado 8 del artículo 6.7.4
 - D-EQ-D-20. DEPORTIVO TORRETERAS (400 plazas de automóviles y 75 de bicicletas) • D-EQ-SIPS-22. CARBONEROS (300 plazas de automóviles y 75 bicicletas) • D-EQ-SIPS-23. AVENIDA DE LA DIPUTACIÓN (300 plazas de automóviles y 75 de bicicletas) • D-EQ-SIPS-24. LA PEDRERA (300 plazas de automóviles y 75 de bicicletas)
 - D-EQ-SIPS-25. FUENTE AMARGA • D-EQ-SIPS-26. ESPARTOSA (250 plazas de automóviles y 50 de bicicletas)

6.7.8. Condiciones particulares del uso Educativo (D-EQ-E).

1. La reserva de suelo dotacional educativo en el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta las dimensiones de parcelas mínimas, en relación a las necesidades de los puestos escolares y tipología del centro, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 de la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía por la que se aprueban las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente" (BOJA N.º 43 de 5 de marzo de 2003) o norma que la sustituya.
2. Los Equipamientos Educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.7.9. Condiciones particulares del uso Deportivo (D-EQ-D).

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno, quedando relevado del específico cumplimiento de las condiciones generales de los equipamientos, establecidas en el artículo 6.7.4. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el noventa por ciento (90%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Artículo 6.7.10. Régimen específico de Equipamientos Deportivos privados.

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Deportivos privado correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto, o cubiertos en un máximo del diez por ciento (10%) de la parcela, que cuenten con una superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados contarán con la siguiente edificabilidad máxima:
 - a. Los campos de fútbol, rugby, beisbol, hipódromos y similares deportes, contarán con una edificabilidad máxima no superior al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el cuarenta por ciento (40%) de la máxima edificabilidad admitida.
 - b. Para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas, la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,6 m²t/m²s), con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m²t/m²s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m²t/m²s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).

- c. Los Campos de Golf se regula por lo dispuesto en el artículo 6.6.5 anterior.
 - d. En los tres (3) casos anteriores no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.7.4 apartado 1 de estas Normas.
2. En los demás casos, las parcelas calificadas de Equipamiento Deportivo privado tendrán una edificabilidad de un (1) metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m²t/m²s), regulándose en el resto de parámetros por lo establecido en el artículo 6.7.4.

Artículo 6.7.11. Condiciones particulares del uso de Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS).

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso específico de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los tipos de Equipamientos y Servicios Públicos específicos que comprende este uso pormenorizado concreto según el apartado 2.c del artículo 6.7.2 anterior sin limitación alguna.
2. La edificabilidad que con carácter general se establece en el apartado 1.a) del artículo 6.7.4 para los equipamientos únicamente se aplicará a los equipamientos SIPS de superficie menor a tres mil (3.000) metros cuadrados. En los de superficie comprendida entre tres mil (3.000) y cinco mil (5.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de un metro y medio cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,50 m²t/1 m²s); y los de superficie mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados será de un de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m²t/1 m²s). No obstante, en las parcelas calificadas SIPS de Sistemas Generales o Sistemas Locales se podrá alcanzar la edificabilidad establecida con carácter general para los equipamientos si ello fuera necesario para asegurar la implantación de uso público demandado.
3. Además del régimen general de compatibilidad establecido en el artículo 6.7.5, se admite que en las parcelas calificadas pormenorizadamente como SIPS se destinen un máximo del veinticinco por ciento (25%) de su superficie a los usos propios integrados en el pormenorizado específico de Servicios Públicos Singulares (apartado 2.d del artículo 6.7.2 anterior); pudiendo igualmente en régimen de compatibilidad destinarse a Infraestructuras Básicas hasta un quince por ciento (15%).
4. (SUSPENDIDO)
5. Las parcelas calificadas de SIPS en los que se implanten Equipamientos Administrativos o de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado de Oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso. Los equipamientos de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de otros usos pormenorizados, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.
6. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.
7. Las parcelas calificadas específicamente de Servicios de Interés Públicos y Social (SIPS) en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG)) se regulan preferentemente por lo previsto en el apartado 4 del artículo 10.3.13 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 6.7.12 Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares (D-EQ-SS).

1. Las instalaciones destinadas a Servicios Públicos Singulares (DSS) se ajustarán a su normativa sectorial específica de aplicación. Si por cualquier causa fueran desafectadas del servicio público deberán ser objeto de una innovación del planeamiento general a fin de prever su adecuado nuevo destino conforme al régimen del artículo 36 de la LOUA.

2. Las parcelas identificadas con alguno de los usos de Servicios Públicos Singulares, excepto las señaladas en el apartado 1 anterior, admiten la sustitución del uso siempre que el alternativo sea cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, o Infraestructuras Básicas.
3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pomenorizado Comercial contenidas en estas Normas Urbanísticas.
4. Los servicios de limpieza y mantenimiento de la ciudad se implantarán preferentemente en parcelas calificadas expresamente de Servicios Públicos Singulares o de Infraestructuras Básicas. En los demás casos, cuando la implantación se pretenda localizar en parcelas con otra calificación en los que de conformidad con su régimen de TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI compatibilidad o sustitución fuese admitido, su autorización estará condicionada a la justificación de no producir incidencia negativa sustantiva en el funcionamiento del sistema viario y a la corrección de los impactos ambientales que pudiera generar.

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES (D-EL)

Artículo 6.7.13. Definición, y clases.

1. El uso de Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los Espacios Libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (General o Local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetas de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.
2. Se distinguen cinco (5) clases, de las que las cuatro (4) primeras tienen la consideración de Sistemas Generales:
 - a. Parques Metropolitanos (D-EL-PM): áreas libres de carácter supralocal del municipio vinculadas a objetivos de ordenación territorial, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística y, al tiempo, con capacidad de ser usado para fines de esparcimiento propios del sistema general de espacios libres. De acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, se trata de los Parques Metropolitanos siguientes: • D-EL-PM-01. MAJADA DE LOS POTROS (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Sectorizado)
 - D-EL-PM-02. PINAR DE LAVACULOS (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano).
 - D-EL-PM-03. PINAR DE LA BARROSA (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano).
 - D-EL-PM-04. PARQUE DE CAMPANO (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano).
 - D-EL-PM-05. PINAR DE HIERRO (Sistema General de Espacios Libres adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado).
 - b. Parques Urbanos (D-EL-PU): área de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento, dentro del ámbito de cada núcleo de población.
 - D-EL-PU-01. PARQUES URBANOS DEL LITORAL (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano Consolidado).
 - D-EL-PU-02. ERIAL DE LA FERIA (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Sectorizado).

- D-EL-PU-03. LAGUNA DE LA RANA (Sistema General de Espacios Libres, una parte en Suelo Urbano Consolidado y otra en Suelo Urbano No Consolidado).
 - D-EL-PU-04. PINARES DEL CAMINO DEL MOLINO VIEJO (Sistema General de Espacios Libres adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado) • D-EL-PU-05. SANTA ANA (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano Consolidado).
 - D-EL-PU-06. CANTERAS DE COTÍN (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Sectorizado)
 - D-EL-PU-07. LA ESPARTOSA (Sistema General de Espacios Libres adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado).
 - D-EL-PU-08. VEGA DEL ALCAIDE (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable No Sectorizado).
 - D-EL-PU-09. CAULINA (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable No Sectorizado).
 - D-EL-PU-10. CERRILLO DE SAN ANDRÉS (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable No Sectorizado).
 - D-EL-PU-11. CERRO DE LA ESPARTOSA (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano No Consolidado).
 - D-EL-PU-12. COTO DE SAN JOSÉ (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbanizable Sectorizado).
 - D-EL-PU-13. PARQUE DE SANTA CRUZ (Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano No Consolidado).
- c. Áreas Recreativas (D-EL-AR). Las áreas públicas destinadas al recinto ferial municipal.
- d. Concretos tramos de vías pecuarias en contacto con el núcleo urbano, y que en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 de la Modificación del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se propone se integren en el Sistema General de Espacios Libres del municipio. Se diseñarán de acuerdo a las especificaciones que establezca la Consejería competente en materia de vías pecuarias (D-EL-VP).
- e. Zonas Verdes (D-EL-ZV), tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de las infraestructuras y los corredores ambientales.

Artículo 6.7.14. Condiciones de diseño de los Parques Metropolitanos (D-EL-PM).

1. Además de ceñirse a las directrices establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, en el diseño de los Parques Metropolitanos se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.
2. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos. Con carácter general en los Parques Metropolitanos se evitará su fragmentación, admitiendo únicamente la apertura de aquellos viarios previstos por este Plan General; y en la ejecución de los mismos se adoptarán las medidas tendentes a mitigar el efecto barrera, creando pasos adecuados para la fauna.

3. Específicamente, en el Parque Metropolitano D-EL-PM-05. PINAR DE HIERRO, además se realizarán las acciones pertinentes para disminuir su fragmentación actual, eliminando o/y estrechando los carriles existentes en su interior; así mismo, en los viarios que lo circundan, y al efecto de mitigar el efecto barrera, se crearán pasos adecuados para la fauna. Asimismo, se adoptarán las acciones pertinentes para prohibir el acceso de vehículos motorizados al interior de este Parque Metropolitano, salvo los de servicios públicos para su mantenimiento y vigilancia.
4. Se pueden permitir la implantación de otros usos públicos de equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos, en una ocupación no superior al diez por ciento (10%) del ámbito. Así mismo se admite como compatible la implantación de equipamientos exclusivamente para fines de servicio público o impropio, en concesión temporal y de carácter complementario al de uso de recreo y expansión, siempre que no ocupen una superficie superior al cinco por ciento (5%) del Parque y se localicen en las zonas de menor valor forestal. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación y divulgación ambiental (aulas de la naturaleza). Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.
5. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del uno por ciento (1%) de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas prestar a servicios de restauración a los usuarios del parque.
6. En el Parque Metropolitano D-EL-PM-03. PINAR DE LA BARROSA se establecerá en la zona de menor valor forestal y en conexión con el acceso principal, una dotación de aparcamiento público para vehículos de automóviles de trescientas (300) plazas, así como cien (100) plazas de aparcamiento de bicicletas. No podrán instalarse construcciones para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleda.

Artículo 6.7.15. Condiciones de diseño de los Parques Urbanos (D-ELPU) y las Áreas Recreativas (D-EL-AR).

1. Los Parques Urbanos se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Se garantizará en acceso rodado a los solares que sólo tengan frente a los mismos.
2. En los Parques Urbanos se conservarán en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión. Específicamente, en el D-EL-PU-07. LA ESPARTOSA se realizarán acciones para la recuperación de la formación termomediterránea climática.
3. Los nuevos Parques Urbanos se diseñarán de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consuntivo. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección. En el Parque Urbano D-EL-PU-07. LA ESPARTOSA se procurará la recuperación de la formación termomediterránea climática. En los Parques Urbanos ubicados en zonas que cuentan ya con masas arbóreas y otros valores ambientales se evitará su fragmentación, admitiendo únicamente la apertura de aquellos viarios previstos por este Plan General; y en los previstos, se adoptarán las medidas tendentes a mitigar el efecto barrera, creando pasos adecuados para la fauna.

4. En los Parques Urbanos se admitirá la implantación compatible de usos públicos deportivos y equipamientos públicos culturales y recreativos, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:
 - a. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - b. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie de la zona para usos de equipamientos culturales, recreativos, deportivos. No obstante, para usos deportivos cubiertos podrá ocuparse hasta el siete por ciento (7%) si la ocupación con elementos no cubiertos no supera el cinco por ciento (5%).
 - c. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.
 - d. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del uno por ciento (1%) de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas prestar a servicios de restauración a los usuarios del parque.
 - e. En los Parques Urbanos colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre no podrán localizarse en la Zona de Servidumbre de Protección, instalaciones cubiertas ni permanentes.
5. En los Parques Urbanos que se relacionan a continuación se establecerán, en conexión con el acceso viario, la siguiente dotación de aparcamientos públicos para vehículos automóviles y bicicletas:
 - D-EL-PU-01 PARQUES URBANOS DEL LITORAL, a la altura de la zona conocida como "Loma del Puerto": 350 plazas de automóviles y 100 de bicicletas.
 - D-EL-PU-03 LAGUNA DE LA RANA: 350 plazas de automóviles y 100 de bicicletas. La ubicación de estas dotaciones -plazas de automóviles y bicicletas- se ubicarán fuera del vaso de la laguna, y respetando una distancia de protección a la misma.
 - D-EL-PU-08 VEGA DEL ALCAIDE: 250 plazas de automóviles y 50 de bicicletas.
6. El Área Recreativa donde se ubica el recinto ferial municipal (DEL- AR) se diseñará acorde con la función tradicional que desempeña en las fiestas patronales de la localidad. En su diseño se deberá reservar, en conexión con el acceso viario, una dotación de aparcamiento público para vehículos automóviles de 450 plazas, así como de 100 plazas de aparcamiento de bicicletas.

Artículo 6.7.16. Condiciones de diseño de las Zonas Verdes (D-EL-ZV).

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General. Se garantizará en acceso rodado a los solares que sólo tengan frente a los mismos.
2. La modificación de aquellas Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona. No obstante, en las Zonas Verdes que tengan atribuida por este Plan carácter estructurador, se aplicarán iguales reglas de ocupación y compatibilidad que las establecidas en el artículo anterior para los Parques Públicos de sistemas generales

4. Se admitirá como uso compatible limitado al subsuelo, el uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento conforme al régimen establecido en el artículo 2.5.2 apartado 5 y 6.8.24 de estas Normas.
5. Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además se estará a lo especificado en el Título III y Título XIV de las presentes Normas Urbanísticas CAPÍTULO VIII. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (C-IB).

Artículo 6.8.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Tienen uso general de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas (C-IB) los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Viario (C-IB-V), distinguiéndose entre Territorial (C-IB-VT) y urbano principal (C-IB-VU)
 - b. Uso pormenorizado Tranviario (C-IB-TR).
 - c. Uso pormenorizado Portuario (C-IB-PT).
 - d. Uso pormenorizado Intercambiador de Transporte (C-IBIT).
 - e. Uso pormenorizado de Servicios Infraestructurales (C-IBSI).
 - f. Uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento (C-IB-GA).
3. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos pueden tener la consideración de Sistema General cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

Artículo 6.8.2. Definición.

El uso de Viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.8.3. Jerarquía, clases y categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos, teniendo los dos (2) primeros la consideración de Sistemas Generales: a. Viario de nivel territorial (C-IB-VT), que está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad. Tiene la consideración de Sistema General, y son los siguientes:

- C-IB-VT-01 AUTOVÍA A-48
 - C-IB-VT-02 CARRETERA A-390 DE CHICLANA DE LA FRONTERA A MEDINA SIDONIA
 - C-IB-VT-03 CARRETERA CA-3206 PAGO DEL HUMO
 - C-IB-VT-04 CARRETERA CA-3205 MARQUESADO
 - C-IB-VT-05 CARRETERA N-340
- b. Viario urbano principal (C-IB-VU), que constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios. Tiene la consideración de Sistema General, y son los siguientes:
- C-IB-VU-01 AVENIDA DEL MUEBLE
 - C-IB-VU-02 ANTIGUA CARRETERA N-340
 - C-IB-VU-03 RONDA OESTE
 - C-IB-VU-04 DISTRIBUIDOR N-S OCCIDENTAL. AVDA. DE LOS DESCUBRIMIENTOS – AVDA. DE LA DIPUTACIÓN.
 - C-IB-VU-05 DISTRIBUIDOR N-S CENTRAL. CARRETERA DE FUENTE AMARGA
 - C-IB-VU-06 DISTRIBUIDOR N-S ORIENTAL. LA ESPARTOSA
 - C-IB-VU-07 DISTRIBUIDOR CARRETERA DE LA BARROSA
 - C-IB-VU-08 CARRETERA DE SANCTI-PETRI • C-IB-VU-09 DISTRIBUIDOR N-S INTERMEDIO. CAMINO DE LA NUTRIA – PINARES DE LA BARROSA.
 - C-IB-VU-10 DISTRIBUIDOR ESTE. LA ESTANCIA.
 - C-IB-VU-11 DISTRIBUIDOR SUR. LOMA DEL PUERCO
 - C-IB-VU-12 AVENIDA OCTAVIO AUGUSTO
 - C-IB-VU-13 DISTRIBUIDOR CARBONEROS – LA PEDRERA – PELAGATOS
 - C-IB-VU-14 DISTRIBUIDOR CARRETERA DE LAS LAGUNAS
 - C-IB-VU-15 DISTRIBUIDOR CAMINO DEL SOTILLO TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS /VI
 - C-IB-VU-16 RONDA ESTE NORTE. PUENTE DE LA CONCORDIA – A-390 – AVDA. DEL VELÓDROMO
 - CTRA. DEL MARQUESADO.
 - C-IB-VU-17 DISTRIBUIDOR NORTE CTRA. EL MARQUESADO – CAMINO DEL OLMO – PINAR DE LOS FRANCESES.
 - C-IB-VU-18 CALLE PAGO DEL HUMO – CALLE DEL PALMAR
- c. Viario urbano secundario, aquel que siendo un Sistema Local tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados / atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el viario urbano principal, persiguiendo consolidar un sistema mallado de manera no traumática, asumiendo la realidad de las áreas consolidadas. En estas vías se aplicarán medidas de templado del tráfico y se limitará la velocidad a treinta (30) kilómetros por hora.
- d. Viario complementario. Se trata del resto de la red viaria local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas

- las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento donde sea posible y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos. En el viario complementario se limitará la velocidad a veinte (20) kilómetros por hora, recomendándose la de quince (15) kilómetros por hora.
2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Rodadura: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de vehículos, y a su estacionamiento, así como sus elementos funcionales.
 - b. Aceras y espacios libres asociadas al viario: Aquellos espacios libres destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras, así como facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - c. Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 6.8.4. (SUSPENDIDO)**Artículo 6.8.5. (SUSPENDIDO)****Artículo 6.8.6. Plataformas reservadas.**

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos
 - a. Carril-transporte público: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - b. Carril-bici. Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
 - c. Carril bus-bici. Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo y la circulación de bicicletas.
 - d. Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demanden algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.
2. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

Artículo 6.8.7. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados que sirvan para dar acceso a parcelas de tipología plurifamiliar. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección, sin perjuicio de su conservación por sus titulares.
2. Su reurbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio público, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación o en virtud de reparcelación económica.
4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
5. Se evitarán en lo posible las calles en fondo de saco. Si se dispusieran, tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos, también los de extinción de incendios y emergencias. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

Artículo 6.8.8. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas Urbanísticas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN II. USO TRANVIARIO Y USO PORTUARIO (C-IB-TR) (CIB- PT).**Artículo 6.8.9. Regulación del uso Tranviario (C-IB-TR).**

1. El uso Tranviario está constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los tranvías, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.
2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
3. Los proyectos correspondientes a esta infraestructura, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
4. El sistema tranviario comprende las siguientes zonas:
 - a. La zona de viales tranviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b. La zona de instalaciones tranviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del tranvía..
 - c. La zona de servicio tranviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

5. Todos los suelos afectos al sistema tranviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
6. Así mismo, cuentan con la calificación de Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas los terrenos en los que se localiza la Estación Principal Tranviaria de la ciudad y sus instalaciones anexas, en el que el uso principal es el propio de la Estación. Esta parte de terrenos del Sistema General son calificados complementariamente con el uso específico de Intercambiador de Transporte con la finalidad de que el régimen de uso y edificabilidad de los mismos cuente con las previsiones adecuadas para su correcto desarrollo y funcionalidad. A tal fin se regulan en materia de usos y edificabilidad por el apartado 2 del artículo 6.8.12. Con la calificación complementaria de Intercambiador de Transporte, permitiéndose en parte de estos terrenos la implantación de una Estación de Autobuses, prevista por este Plan

Artículo 6.8.10. Condiciones particulares del uso portuario (C-IB-PT).

1. Las condiciones que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a los terrenos que en el Plano de Ordenación Estructural O.E.04 denominado "Estructura del Territorio. Sistemas Generales" se representa como Sistema General de Uso Portuario dentro de la categoría de Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.
2. Todos los espacios que legalmente forman parte de la Zona de Servicios del Puerto de Sancti-Petri (C-IB-PT-01) en Chiclana de la Frontera tienen la consideración de Sistema General de uso Portuario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 siguiente.
3. La ordenación urbanística interior del Sistema General Portuario C-IB-PT-01 PUERTO DE SANCT-PETRI es objeto del Plan Especial de Ordenación que tendrá como finalidad asegurar las funciones propias de las instalaciones portuarias, la construcción y reparación naval, las actividades náuticas-deportivas y los usos complementarios que coadyuvan al funcionamiento de los usos portuarios, todo ello de conformidad con la legislación sectorial de aplicación. En la ordenación del espacio portuario se tendrán en cuenta su relación con el territorio, procurando su correcta integración y colaborando en la mejora dotacional de éste en aquellos espacios no requeridos de manera estricta para su explotación portuaria. Este Plan Especial también valorará la oportunidad de catalogar como bien protegido, determinando el alcance de la protección y las intervenciones admisibles, del edificio de la Capitanía Marítima (Código SIPHA: 110150070).

SECCIÓN III. USO DE INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE (C-IBIT).**Artículo 6.8.11. Definición uso de Intercambiador de Transporte.**

1. Los Intercambiadores de Transportes están constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.
2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

Artículo 6.8.12. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.

1. Los suelos donde se prevé la localización de los Intercambiadores de Transporte principales se identifican como (C-IB-IT), y son los siguientes: • C-IB-IT-01 LA CHARCA • C-IB-IT-02 SAN JUAN BAUTISTA • C-IB-IT-03 PACIANO DEL BARCO • C-IB-IT-04 LA BARROSA • C-IB-IT-05 NOVO SANCTI-PETRI
2. Condiciones de ordenación y diseño.
 - a. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios del principal, los usos dotacionales (D), todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas (C-IB), y como complementarios, y sin pérdida de la funcionalidad del principal, el uso pormenorizado de Comercio (ST-C), en la categoría de pequeño comercio.
 - b. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas.
 - c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.
 - d. (SUSPENDIDO)
 - e. Para la mejora de la accesibilidad al intercambiador C-IBIT-01. LA CHARCA, considerando como parte del mismo la parada de transporte interurbano existente, conjuntamente con la parada del Tranvía Metropolitano, se realizarán medias tendentes a acortar la sensación de lejanía entre el intercambiador y el estacionamiento de La Charca, así como dotar de mayor seguridad en el cruce peatonal del viario existente. Se recomienda también dotar el intercambiador de una parada de transporte urbano.
 - f. En el Intercambiador C-IB-IT-03. PACIANO DEL BARCO, se considerará parte del mismo la parada del Tranvía Metropolitano ubicada en Plaza Andalucía.

SECCIÓN IV. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (C-IB-SI).**Artículo 6.8.13. Definición y clases.**

1. Este uso pormenorizado de Servicios Infraestructurales (C-IB-SI) está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de Servicios Infraestructurales (CIB- SI):
 - a. Abastecimiento de agua
 - b. Saneamiento y depuración de aguas
 - c. Energía eléctrica
 - d. Gas
 - e. Comunicaciones electrónicas f. Alumbrado público
 - g. Residuos sólidos

- i. Otros servicios infraestructurales Artículo 6.8.14. Aplicación y situaciones admisibles.
1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y, en su caso, en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
 2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, gasoducto, oleoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.
 3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Artículo 6.8.15. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se registrarán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la Zona o Subzona de Ordenanza del Plan General donde se hallaren en Suelo Urbano como a las condiciones de la subcategoría del Suelo No Urbanizable, en su caso. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m² techo por cada metro cuadrado del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.
2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
3. Condiciones de desarrollo.
 - a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las entidades gestoras y compañías concesionarias.
 - b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos, algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.
 - c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de Deportivo, Servicios de Interés Público y Social, Espacios Libres, o a otro uso de los incluidos en el de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad estricta exigida para cumplir las funcionalidades exigidas por su normativa sectorial, pudiendo incrementarse ésta para usos de oficinas vinculadas a la gestión de dicho servicio.

Artículo 6.8.16. Las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.

1. Forman parte integrante de la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas identificadas en los Planos Sectoriales de infraestructuras
 - a. La red básica de abastecimiento de aguas, identificándose en particular los elementos no lineales de la misma:
 - C-IB-SI-01 DEPÓSITO PRINCIPAL
 - C-IB-SI-02 DEPÓSITO CERRO DE LA ESPARTOSA
 - C-IB-SI-03 NUEVO DEPÓSITO PICAPOLLOS
 - C-IB-SI-04 NUEVO DEPÓSITO LOMA DEL PUERCO
 - b. La red básica de saneamiento y depuración, identificándose en particular los elementos no lineales de la misma:
 - C-IB-SI-05 EDAR EL TORNO
 - C-IB-SI-06 EDAR LA BARROSA
 - C-IB-SI-07 Balsa ESPARTOSA
 - c. La red básica de pluviales.
 - d. La red básica de agua regenerada.
 - e. La red básica de energía eléctrica: las subestaciones y las redes de alta. Identificándose en particular los elementos no lineales de la misma:
 - C-IB-SI-08 SUBESTACIÓN CHICLANA
 - C-IB-SI-09 SUBESTACIÓN LA BARROSA
 - C-IB-SI-10 NUEVA SUBESTACIÓN DOCTORAL
 - C-IB-SI-11 NUEVA SUBESTACIÓN COTÍN
 - f. La red de gas, identificándose en particular los elementos no lineales de la misma:
 - C-IB-SI-12 CÁMARA DE REGULACIÓN GENERAL
2. No obstante, la consideración de los elementos señalados en el apartado 1 anterior, de su carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las galerías y redes de distribución concreta que lo componen que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos.

Artículo 6.8.17. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

1. Con carácter general se establece que a lo largo de las grandes conducciones de abastecimiento y saneamiento señaladas en los planos de sectoriales y del resto de infraestructuras locales, y a fin de salvaguardar su seguridad:
 - a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

- b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.
 - d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de abastecimiento y saneamiento se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en el Título XIV de las presentes Normas u Ordenanza que la complemente o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.8.18. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Serán de aplicación, las normas siguientes, o las que las sustituyan:
 - a. La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
 - b. El Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.
 - c. El Real Decreto 1048/ 2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica
 - d. El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
2. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
3. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
4. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea.
5. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes 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.
6. En el Suelo Urbano Consolidado, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

7. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. No obstante, en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental ordenadas pormenorizadamente por el presente Plan General, y en tanto no se complete en cada una de ellas las obras de urbanización, podrán admitirse las líneas aéreas existentes que a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes se encuentren en buen estado; igualmente el proyecto de urbanización del área de regularización podrá justificar la inadecuación de la solución subterránea como consecuencia de las condiciones de baja intensidad de los usos urbanísticos propuestos por el Plan que hace que dicha ejecución suponga un coste excesivo.

En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

8. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
9. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.
10. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.
11. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por la compañía gestora del servicio, o por los promotores de los sectores próximos, hasta cinco (5) años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.
12. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de Servicios Infraestructurales.
13. Los terrenos así calificados en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación (tipo compacta estándar de 66/20 kV) será de tres mil (3.000) metros cuadrados, con unas condiciones mínimas de cuarenta y un (41) metros de largo y treinta y un (31) metros de ancho.
14. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.
15. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se evitará su implantación dentro de los Espacios Libres, siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin. Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en Espacio Libre es la mejor solución desde el punto de ordenación y paisaje podrá autorizarse dicha elección.
16. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por razones ambientales o paisajísticas se prohíbe el trazado de nuevo tendido aéreo, salvo sustitución del existente. En el resto del Suelo No Urbanizable se admite su implantación aérea adoptando como criterio preferente que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino. En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se

procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

17. Con el fin de racionalizar el trazado de las principales redes de energía en el territorio y evitar la creación de multiplicidad de servidumbres, las nuevas líneas aéreas que puedan proyectarse desde Chiclana de la Frontera a la subestación existente en el término municipal de Puerto Real se ajustarán al pasillo aéreo de infraestructuras definido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

Artículo 6.8.19. Condiciones particulares para la red de gaseoductos.

1. Los gaseoductos que transcurren por el subsuelo del término municipal tendrán la calificación de Infraestructura Básica, si bien el suelo del terreno mantendrá la clasificación urbanística que en cada caso se atribuye por este Plan.
2. Los usos previstos en los terrenos bajo los que transcurre la red, serán los establecidos por este Plan General en función de la clase, categoría atribuida en cada caso, sin perjuicio de que no puedan ser objeto de edificación. En estos casos, deberán las edificaciones permitidas en cada parcela en cada caso (en función de su clase, categoría y calificación), disponerse en la parte de los terrenos de la parcela que no resulten afectados por las limitaciones de la legislación sectorial correspondiente. En todo caso, se respetarán las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del gaseoducto de conformidad con la legislación sectorial.
3. No obstante lo anterior, en aquellos casos en que el tramo de los gaseoductos transcurra por terrenos para los que el presente Plan General prevé una actuación de urbanización (en sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización), se procederá por regla general a establecer la ordenación pormenorizada de estos ámbitos mediante planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá prever que los terrenos sobre los que discurran los trazados de gaseoductos queden en zonas libres de obstáculos y construcciones, quedando en zonas a lo sumo pavimentadas. No obstante, lo anterior, cuando en el ámbito concreto el trazado de la red de gaseoductos transcurra por parcelas con edificaciones construidas, podrá el planeamiento de desarrollo proponer la modificación del trazado previo informe favorable del organismo público competente en la materia de hidrocarburos y de la compañía gestora del servicio público. Estas modificaciones de trazado serán financiadas por aquellos beneficiarios de la alteración.
4. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de la red de distribución de gas a los sectores y áreas que así lo precisen así como las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.
5. Será de aplicación la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, el Real Decreto 1434/202, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de instalaciones de gas natural, o normas que lo sustituyan.

Artículo 6.8.20. Condiciones particulares para las redes de servicios de comunicaciones electrónicas.

1. Se ajustarán a lo establecido en:
 - a. Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
 - b. Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, o norma que lo sustituya

- c. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, o norma que lo sustituya
 - d. Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios, o norma que lo sustituya.
 - e. Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicación, o norma que la sustituya.
 - f. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, o norma que lo sustituya.
 - g. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, o norma que la sustituya.
 - h. Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, o norma que la sustituya
2. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere la Disposición Adicional Undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, serán de aplicación, los límites de emisión radioeléctricas tolerables establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como las Normas UNE siguientes, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones): UNE 133100-1: 2002 / UNE 133100-2: 2002 / UNE 133100-3: 2002 / UNE 133100-4: 2002 / UNE 133100-5: 2002, de Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. De igual forma, se recomienda la aplicación el Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil aprobado por la Federación Española de Municipios y Provincias.
 3. En el Suelo Urbano Consolidado, la implantación de nuevos tendidos de cables para los servicios de telecomunicaciones se ajustará a las mismas condiciones indicadas en el apartado 2 del artículo 8.3.9 de estas Normas. En las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable así como en las actuaciones de renovación integral en el suelo urbano no consolidado, la ejecución de las infraestructuras de telecomunicaciones se integrará como un anexo en el proyecto de urbanización general, siendo preferente la solución subterránea, salvo en aquellas actuaciones en que de manera justificada por condiciones de baja intensidad de los usos urbanísticos propuestas dicha ejecución se acredite que supone un coste excesivo.
 4. En el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección se evitará la instalación de antenas y cableados, salvo que sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
 5. Se reconoce el derecho de los operadores autorizados por la Administración competente en la materia la ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos establecidos en el artículo 29 y siguientes de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. De igual modo, la Administración municipal, de conformidad, con las previsiones del artículo 32 de la Ley 9/2014, considera que por razones de medio

ambiente u de ordenación urbanística o del territorio, proceda la imposición de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones la iniciación del oportuno procedimiento.

6. Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

Artículo 6.8.21. Condiciones particulares para las redes de alumbrado público.

1. Las instalaciones de alumbrado público en los nuevos desarrollos urbanísticos del Plan General deberán tener como referencia fundamental la incorporación de criterios de ahorro y eficiencia energética.
2. En las nuevas urbanizaciones se recomienda la instalación de farolas solares alimentadas con placas fotovoltaicas, sobre todo para iluminación de los viales interiores de carácter distribuidor y de carácter local.
3. El Ayuntamiento de Chiclana realizará un Programa Director para la mejora de las instalaciones de alumbrado público, que tenga como objetivos:
 - a. Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.
 - b. Soluciones al apantallamiento de los árboles en la vía pública con la iluminación, reduciéndose considerablemente el nivel de iluminación en numerosas calles de la ciudad.
 - c. Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.
 - d. Programa de mejora estética y de diseño de las instalaciones existentes en la ciudad.
 - e. Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el Conjunto Histórico, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales, edificios catalogados, espacios urbanos de interés, etc.
4. El Ayuntamiento de Chiclana elaborará una Ordenanza Municipal para las instalaciones de alumbrado público, que establezca los criterios medioambientales y de eficiencia energética de las nuevas instalaciones en las obras de urbanización y reurbanización, a fin de evitar la dispersión y variabilidad de soluciones en cuanto a la tipología y características de las instalaciones, criterios de iluminación del viario, niveles de iluminación general de los viales y espacios públicos, la potencia luminica a establecer, y las características técnicas de los elementos y materiales de las instalaciones en orden a mejorar las condiciones estéticas y energéticas del servicio.
5. Se propone que las nuevas instalaciones incluyan como mínimo las características siguientes:
 - a. Al menos una tercera parte ($\frac{1}{3}$) de las instalaciones a proyectar en los planeamientos de desarrollo será del tipo solar mediante placas fotovoltaicas sobre estructura independiente. Se recomienda su instalación sobre todo en parques y zonas libres de carácter residencial e industrial.
 - b. Al menos un cincuenta por ciento (50%) de los nuevos puntos de luz tendrán luminarias con lámparas tipo LED de bajo consumo, u otra tecnología más eficiente.
 - c. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán siempre un equipo para la reducción del consumo energético mediante sistemas de estabilización del flujo luminoso, para reducirán la potencia hasta un cincuenta por ciento (50%) de su valor en condiciones de servicio normal.
 - d. No producir contaminación luminica del firmamento.

Artículo 6.8.22. Condiciones particulares para las instalaciones de recogida de residuos sólidos urbanos.

En los equipamientos públicos de Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS) en los que se prevén aparcamiento públicos adicionales se reservaran suelos destinados a la concentración de recogida de residuos, a modo de puntos limpios de superficie reducida, y con las fracciones correspondientes a la recogida selectiva de envases, vidrio y papel.

Artículo 6.8.23. Otros servicios infraestructurales.

Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable.

SECCIÓN V. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO (C-IB-GA).**Artículo 6.8.24. Definición y clases.**

1. Se define como uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento (CIB- GA) el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.
2. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - 2.1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - 2.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.
 - 2.3. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público construido sobre el subsuelo de terrenos con calificación de uso público y otra parte de uso privado. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.
3. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.
4. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 6.8.25. Condiciones particulares del uso Garaje- Aparcamiento privado.

1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de Garaje- Aparcamiento (C-IB-GA) serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos.

2.1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos. Y se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

2.2. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes, aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

2.3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

2.4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
- b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

3.1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

3.2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

3.3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

3.4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

3.5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

- 3.6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
4. Condiciones para la implantación de los aparcamientos privados Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:
- 4.1. En espacios libres de parcelas.
- a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Conforme a las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
 - c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.
- 4.2. En espacios edificados:
- a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - c. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
- 4.3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
- 4.4. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
5. Dimensiones de las plazas de los aparcamientos privados.
- 5.1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

- 5.2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.
- 5.3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
- 5.4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.
- 5.5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
- 5.6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto vigente para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
6. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos privados.
- 6.1. Accesos:
- Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
 - En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
 - Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
 - Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso de garaje.
 - Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.
- Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.
- f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

6.2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

- a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
- b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
- c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos.
- d. En las curvas se dejará el sobreaño necesario para el giro de los automóviles.

6.3. Anchura mínima libre de los viales de circulación

- a. De sentido único; Tres (3) metros.
- b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
- c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
- d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

6.4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.

6.5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.

6.6. En garajes subterráneos, la ventilación cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

- 6.7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
- 6.8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
7. Condiciones especiales
- 7.1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.
- 7.2. Los Garajes-Aparcamientos de las Grandes Superficies Minoristas (GSM) se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.
- 7.3. En casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales podrá autorizarse la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

Artículo 6.8.26. Condiciones particulares del uso Garaje- Aparcamiento público.

1. Condiciones de implantación
- 1.1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia en relación con el sistema de movilidad adoptado por este Plan, en los siguientes emplazamientos.
- a. Bajo la rasante de suelos calificados como Espacios Libres o red viaria siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan y no suponga afectación del arbolado existente. La máxima afectación en superficie para las entradas y salidas de vehículos e instalaciones de acceso peatonal al aparcamiento no podrá superar el ocho por ciento (8%) de la superficie del parque o espacio libre público.
- b. En las parcelas (sea bajo rasante o en los espacios no edificados) de las parcelas dotacionales públicas, con la finalidad de dar servicio a los usuarios de estas instalaciones, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados. En ningún caso una parcela calificada de equipamiento podrá ser destinada en exclusividad a uso de aparcamiento en superficie, estando limitado a una máxima ocupación del 25% de la superficie de la misma para este uso.
- 1.2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:
- a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
- b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
- c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
- 1.3. El carácter del aparcamiento público en relación con los usuarios a los que se destina deberá ser acorde con la propuesta del sistema de movilidad adoptada por este Plan General (así como en el Plan de Movilidad que en su desarrollo apruebe el Ayuntamiento), en la que se diferencia entre los

aparcamientos de residente, los de rotación (disuasorios) y los de uso mixto (residente y rotación). Aquellos aparcamientos existentes a la entrada en vigor que no cumplan con el carácter previsto en este Plan, deberán adaptarse a las prescripciones de éste a partir del momento en el que acontezca la finalización de la concesión administrativa actual.

- 1.4. Con carácter provisional podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados. De igual modo, y al margen del estacionamiento ordinario vinculado al sistema viario, podrán disponerse en superficie aparcamientos públicos en las áreas de protección del viario. Así mismo, y de forma provisional, podrán acondicionarse de manera provisional, parcelas calificadas de espacios libres hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras de adecuación para su destino a parques o jardines.
2. Plazas de aparcamiento público.
Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.
3. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos públicos.
Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo anterior con las siguientes excepciones:
 - 3.1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
 - a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
 - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.
 - 3.2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:
 - a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
 - b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
 - c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
 - 3.3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
 - 3.4. Anchura mínima libre de los viales de circulación:
 - a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de

circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

3.5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.

3.6. Otras condiciones de diseño:

- a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los Garajes-Aparcamientos privados.
- b. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
- c. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
- d. Podrá autorizarse, en casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 7.1.1 Aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título VII se aplicarán en todo caso a la edificación en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General para el establecimiento de la ordenación pormenorizada en los ámbitos de las áreas y sectores, deberán ajustarse estrictamente al contenido de las disposiciones que en el presente Título cuentan con el carácter de ordenación estructural, pudiendo adaptar el contenido de aquellas que cuenten con el carácter de ordenación pormenorizada de manera justificada.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.
3. Salvo expresa consideración realizada en sentido contrario en cada uno de los artículos, las disposiciones contenidas en el presente Título VII, tienen carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:
 - 1.1. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución y sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas, volados y elementos decorativos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - 1.2. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de las estructuras portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizadas con tecnología actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y las características formales y funcionales del edificio.
 - 1.3. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edificio, así como mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - 1.4. Obras de restauración: Son obras que tiene por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitara las confusiones miméticas. Por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.
2. Obras de reforma, que pueden ser:
 - 2.1. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. La reforma menor engloba las siguientes actuaciones:
 - a. La redistribución interior sin afectar al sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...).
 - b. La sustitución de forjados o entramados manteniendo su disposición previa en cada crujía.
 - c. La sustitución de cubiertas, manteniendo su tipo o reponiendo el original.
 - d. La ampliación de patios interiores no organizadores si sus dimensiones son notablemente inferiores a las mínimas establecidas por las ordenanzas correspondientes.
 - e. Los pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.
 - 2.2. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como los demás elementos arquitectónicos de valor tipológico definitorios (patios estructuradores, escaleras, jardines, etc.), sobre los que se puede intervenir con los límites de las obras de reforma menor, permiten en el resto de la edificación intervenciones puntuales de demolición parcial que no afecten a elementos o espacios de valor protegidos en la ficha de catalogación y su sustitución por una nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenezca el inmueble lo permitan y que se mantenga el sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...) y se realice una articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Si la composición de la fachada lo exige, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

- 2.3.Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación, con obras puntuales de demolición (parcial, de aquellos elementos o espacios sin valor), sustitución de estos y, en su caso, ampliación (en el resto de las crujías, o, incluso en espacios residuales no edificados no pertenecientes al patio estructurador) de acuerdo con las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenezca el inmueble; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma indicados en su ficha de catalogación. Asimismo, se permiten pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.
3. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener, recuperar, acondicionar y mejorar el patrimonio edificado y consisten, en general, en una intervención que integra unitariamente un conjunto de las actuaciones descritas en los apartados 1 y 2 anteriores.
4. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
5. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Comprende las subclases siguientes:

- 5.1.Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales y su sistema constructivo, y reponiendo los elementos originales conservables. Se permiten pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial, pero sin aumentar la superficie útil previa. En edificaciones que cuenten con algún nivel de protección (sea como consecuencia de su inclusión en el Catálogo de este Plan General, o por ser objeto de figura de protección derivada de la legislación de patrimonio histórico), las obras de reconstrucción serán excepcionales, como consecuencia de la preferencia del deber de conservación, sin perjuicio de su exigibilidad de la obligación de reconstrucción en aquellos casos de demolición ilegal, que deberán reponerse conforme a los criterios de la Administración.
- 5.2.Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- 5.3.Obras de ampliación: Son obras en las que se efectúa un aumento de la superficie construida previa. Este aumento se puede obtener por:
- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar, u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente Zona de Ordenación.
- 5.4. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
6. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin

- perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación. En caso de contradicción de las condiciones generales de edificación del presente Título con las particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI, prevalecerán las específicas contenidas en dicho Título XI.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a. Condiciones de parcela.
 - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c. Condiciones de estética.
 - d. Condiciones de calidad e higiene.
 - e. Condiciones de dotaciones y servicios.
 - f. Condiciones ambientales.
 3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título VIII de estas Normas.
 4. Las condiciones ambientales se regularan complementariamente por las disposiciones contenidas en el Título VIII relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.
 5. Las condiciones de seguridad de los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen.

1. Manzana. Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
2. Parcela. Es la unidad de suelo que comprendida dentro de las alineaciones exteriores y contando con las superficies mínimas en cada caso establecidas, tengan atribuida -tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo- por este Plan General (o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan) edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente. Las parcelas en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable con delimitación sectorial para poder ser objeto de materialización del aprovechamiento atribuido deberán cumplimentar los deberes urbanísticos vinculados al proceso urbanístico y edificatorio

de conformidad con la legislación y el presente Plan. La superficie de la parcela con ordenación pormenorizada establecida queda vinculada al aprovechamiento atribuido por el planeamiento a todos los efectos. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

- a. Parcela ascendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.
 - b. Parcela descendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente
3. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linderos frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
 4. Superficie de parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Ordenado ya transformado por ejecución, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:
 - 1.1. Que la parcela se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de conexión inmediata y directa a las redes y servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada y detallada, así como conexión a aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
 - 1.2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
 - 1.3. Que estén emplazada con frente a una vía urbana de uso público o espacio libre de dominio público abierto al uso general del peatón, que cuente con los siguientes elementos de urbanización:
 - a. Alumbrado público.
 - b. Pavimentación adecuada del tramo necesario de la vía o espacio libre de dominio público que permita, al menos, el acceso rodado hasta la parcela de vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento interior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.
 - c. Encintado y ejecución de acera o, en su caso, la adecuación del espacio reservado para el peatón en calles de circulación compartida o en espacios libres públicos, y en cualquiera de los casos, cumplimiento del espacio reservado al peatón de las condiciones exigidas por el Decreto vigente sobre eliminación de barreras que dificulten su accesibilidad.

- d. Que cuente el viario o el espacio libre, de dominio o usos públicos, con la presencia de arbolado suficiente en el nivel establecido en el artículo 8.2.9 de estas Normas. No obstante, en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa y en el Suelo Urbanizable Ordenado, se considerará que la ejecución de las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado de conformidad con las previsiones de ordenación de este Plan hace adquirir la condición de solar a las parcelas resultante, sin precisar acreditar el cumplimiento de este apartado d), dado que este Plan General asegura en sus determinaciones un nivel de espacios libres adecuado, al tiempo que garantiza un adecuado ajardinamiento y plantación de arbolado en los mismos y en el acerado de las calles del sistema viario.
2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.
3. Excepcionalmente, el presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en Suelo Urbano Consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.3 anterior cuenten con acceso suficiente a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo ser objeto la edificación existente de actuaciones de rehabilitación. A estos efectos, se considerará que el acceso es suficiente si sus dimensiones aseguran a través de él la prestación del servicio contra incendios y el mismo se encuentra expedito para su uso público.

Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en Suelo Urbano Consolidado así como en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada establecida, que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie reguladas a efectos de segregación en cada Zona de Ordenanza en las que se localicen, podrán ser objeto de edificación si pueden cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.
4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera la convivencia de los usos públicos y privados de necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (Zona o Subzona de Ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b. Estar calificada con uso edificable.
 - c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso, sin perjuicio de la excepción admitida en el apartado 2 del artículo 7.2.6 anterior.
 - d. Que tenga la condición de solar.
 - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.
3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas en función de cada categoría de suelo para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.****Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**Artículo 7.3.3. Tipologías edificatorias en función de la posición del edificio en la parcela.**

Se entiende por tipología edificatoria las características de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican. Las distintas tipologías básicas se especifican en el artículo 7.4.2 siguiente.

Artículo 7.3.4. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público de las parcelas.

En Suelo Urbano Consolidado el presente Plan General -salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas a nuevas propuestas de creación o ampliación del viario o de espacios públicos- no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de las calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación Completa pueden ser objeto del ajuste necesario – a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes, a fin de fijar y declarar en el terreno por la Administración Municipal en el acta de la tira de cuerda, la alineación pública existente de conformidad con los antecedentes administrativos.

No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse lo previsto en el artículo 11.1.2 apartado 5 de estas Normas a fin de compensar la afección sobre la parcela edificable.

De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alineación pública la establecida en los Planos de Ordenación Completa tanto en Suelo Urbano Consolidado como en Suelo Urbano No Consolidado cuando se indique con la leyenda de vial o espacio público "propuesto".

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación pública cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 7.3.5. Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.

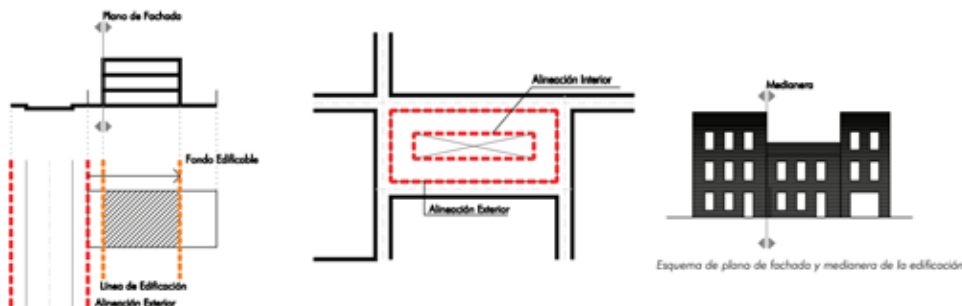
1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.3.6. Alineación virtual

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 7.3.7. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los elementos salientes, tales como vuelos, aleros, cornisas, recercados, elementos decorativos o molduras.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

**Artículo 7.3.8. Separación a linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste, y que determina el área de movimiento de la edificación.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

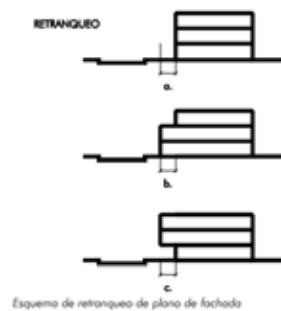
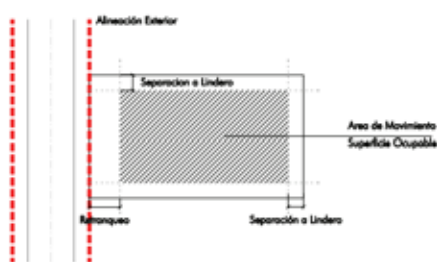
Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos y, por tanto, la separación mínima de la edificación a lindero frontal deberá respetarse en todos ellos, sin perjuicio de entender como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:
 - a. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.
 - b. Las pérgolas (cubriciones permeables o diáfanos) podrán adosarse a los linderos públicos o privados, siempre que en este caso no excedan de la máxima altura permitida del cerramiento autorizado.

- c. Las piscinas tendrán un retranqueo mínimo de dos (2) metros al lindero.
- d. Fuera del área de movimiento de la edificación determinada por la separación a linderos, podrán autorizarse divisiones interiores del espacio libre de la parcela mediante paramentos verticales de altura máxima dos (2) metros. No será autorizable ningún tipo de instalación, ni siquiera deportiva, que requiera paramentos verticales de ningún tipo superiores a los dos (2) metros de altura.

Artículo 7.3.9. Retranqueos.

1. Retranqueo, es la superficie comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.



Artículo 7.3.10. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

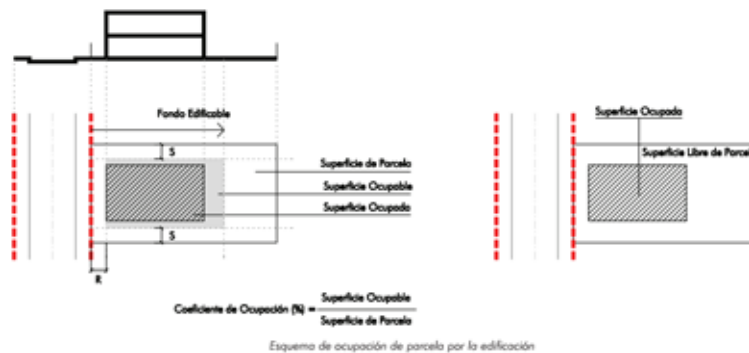
1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre entre ambas construcciones que en su punto más cercano deba contar con la dimensión mínima establecida por estas Normas en función de la zona de ordenanzas de aplicación.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 7.3.11. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**Artículo 7.3.12 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro de la proyección horizontal de toda la superficie cubierta de la edificación esté o no cerrada, excluidos los aleros según sus condiciones específicas.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

**Artículo 7.3.13 Superficie ocupable.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. Supletoriamente, en caso de indeterminación, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, o a la dotación de aparcamiento no cerrado.
3. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá:
 - a. La instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales. De no existir éstas, se ajustarán a las normas del apartado 4 del artículo 7.5.15 siguiente.
 - b. Las construcciones auxiliares conforme a la regulación del artículo 7.3.16 siguientes.
 - c. Las instalaciones deportivas descubiertas; no obstante éstas deberán respetar la distancia a linderos establecida si requieren de parámetros verticales de cualquier tipo de altura superior a dos (2) metros. En ningún caso estos parámetros podrán superar los cinco (5) metros de altura.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en el artículo 7.3.45 de estas Normas para los patios mancomunados.

Esquema de ocupación de parcela por la edificación

Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los criterios siguientes.

1. Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.
2. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante. No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.
4. La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendedores, etcétera, computarán íntegramente a efectos de edificabilidad. En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas, tendedores) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.
5. Cómputo de sótanos. No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:
 - a. Garaje-Aparcamiento.
 - b. Trastero vinculado a la edificación sobre rasante o almacén vinculado a actividad económica en planta baja.
 - c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
 - d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

En los demás casos en los que se admitan usos en sótanos, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), salvo que se disponga conectada a patio inglés (construido bajo la rasante para hacer habitable el sótano) en cuyo caso computarán íntegramente (al 100%).

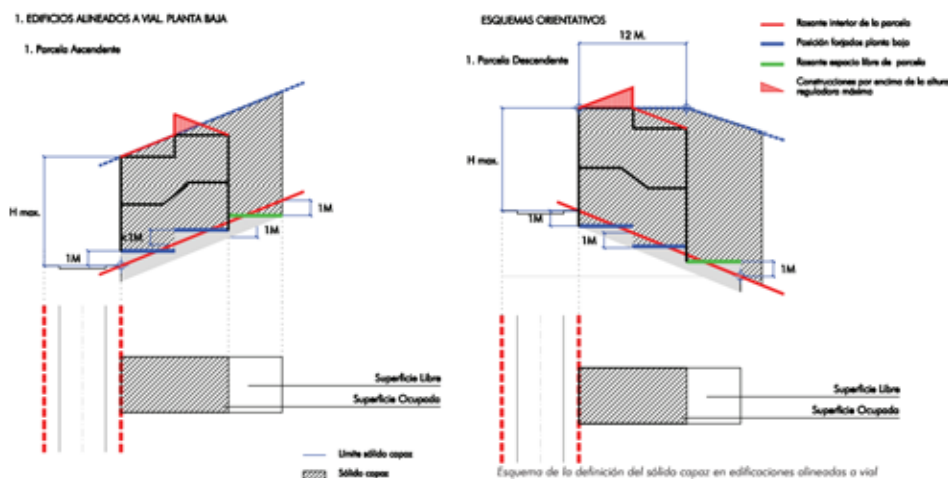
Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**Artículo 7.3.20. Sólido capaz.**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

- Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.
- Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ellos definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de fachada del volumen anterior.
- Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chafalán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes,

**Artículo 7.3.21. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.**

- Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 7.3.22. Nivelaciones del terreno y muros de contención

1. Para todos los muros de contención en general.
 - 1.1. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
 - 1.2. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
 - 1.3. Las edificaciones deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

A los efectos del presente artículo, en ningún caso se considerará muro de contención a la pared medianera.
2. En linderos públicos.

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros medidos en horizontal de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.
3. En el interior de la parcela.
 - 3.1. No se permitirán efectuar rellenos para sobre elevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados, para formar plataformas horizontales o reducir las pendientes existentes hasta valores menores al cincuenta por ciento (50%), y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
 - 3.2. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros. No obstante, en los casos de terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento (50%), se permitirá un muro de contención para realizar desmontes en el terreno, de hasta cuatro (4) metros.
 - 3.3. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.
4. En linderos privados.
 - 4.1. Por regla general para la construcción de muros de contención no se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados salvo que:
 - a. O bien, se realice la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos (actual y modificado) de las parcelas en cuestión.
 - b. O bien, se justifique la necesidad de dicha intervención por exigencias de seguridad o/ y, el cumplimiento de otras exigencias derivadas de condiciones de las ordenanzas y normativa de aplicación, como son las derivadas de la dotación de aparcamiento subterráneo.
 - 4.2. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.

Artículo 7.3.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial. En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.
- b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.
- b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la

00105104

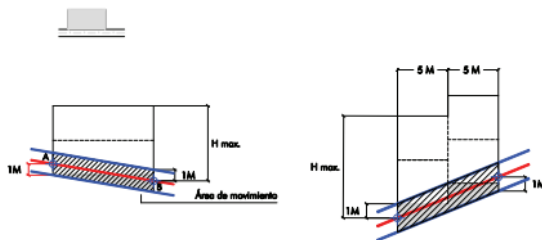
medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- 2.1. La cota de referencia es la del pavimento terminado de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros en relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- 2.3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

En edificios exentos que deban alinearse a vial, de conformidad con el artículo 7.3.28 siguiente, la cota de referencia (pavimento terminado de planta baja) podrá establecerse con una variación no superior a setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella.

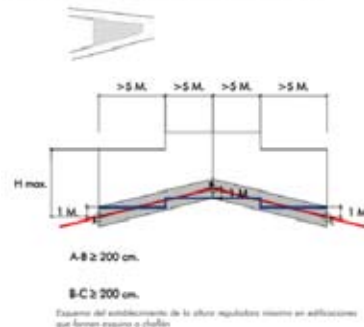
1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL

1. Edificios con frente a una sola vía



Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones alineadas a vial

2. Edificio con frente a dos o más vías formando esquina o chuffón



Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que forman esquina o chuffón

Artículo 7.3.24. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales, salvo que se establezca expresamente una inclinación mayor en las condiciones particulares de a Zona o Subzona de Ordenanza.
 - b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.
4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de nivelación (o de referencia) incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.3.25. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme a las presentes Normas, no excederán de la altura máxima establecida para la parcela.
4. La altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio:
 - a. Cuatrocientos (400) centímetros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja.
 - b. Trescientos cincuenta (350) centímetros para las alturas de piso, tomadas entre caras inferiores de los forjados que la delimitan, de las siguientes plantas admitidas.

Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en los artículos siguientes correspondientes.

Artículo 7.3.26. Consideración de la condición de altura.

1. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en el que se localiza.
2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el quince por ciento (15%) la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate.
3. Así mismo, con carácter supletorio, en los casos en que el Plan General o el instrumento de planeamiento de desarrollo, no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 7.3.27. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se dispone: por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

1. La cubierta del edificio. La altura máxima de la cumbre será la exigida por cada zona de ordenanza. De no establecer ésta determinación específica, tendrá una pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y nunca superior a metro y medio a partir de la altura de cornisa, y cuyo arranque debe

producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

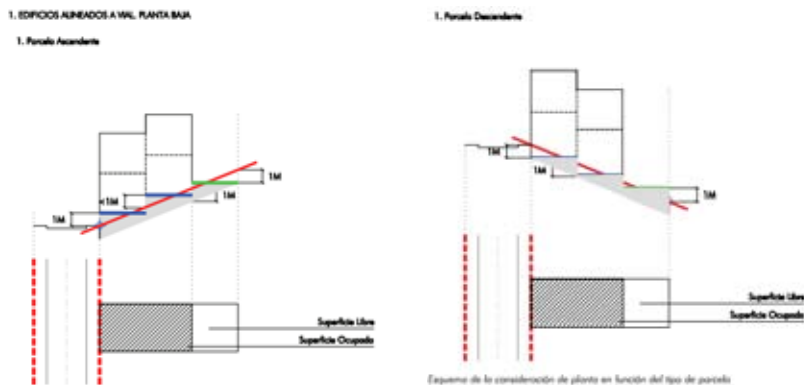
No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios existentes.

2. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte y cinco (125) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.
3. Las cámaras de aire y elementos de cubierta (tales como piscinas o jardineras) en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.
4. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones, salvo que se prohíba en una determinada zona o subzona de ordenanza. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones, sin perjuicio de la aplicación preferente de condiciones específicas establecidas en las normas particulares de la zona de ordenanza:
 - a. Ocupación máxima. El diez por ciento (10%) de la superficie de la cubierta inmediatamente inferior, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de doce (12) m². En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
 - b. En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo tres (3) metros de la alineación pública.
 - c. Altura máxima. Cuatro (4) metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Los demás elementos que resulten admitidos, y no cuenten con una regulación específica que estableciera su máxima altura, no podrán contar con una altura superior a tres metros.
5. Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto, el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo en ningún caso de un plano virtual trazado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la línea de intersección del plano de fachada (sin considerar los cuerpos salientes ni los elementos salientes) con el plano de cara inferior de forjado de techo de última planta. Las antenas de radiocomunicación tendrán la altura precisa para cumplir su función en atención al servicio específico al que se destinen y a las circunstancias concretas del entorno, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el expediente, sin incrementar de manera innecesaria la altura de las mismas.
6. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a quinientos cincuenta (550) centímetros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.
7. Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de doscientos treinta (230) centímetros sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 4 de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

Artículo 7.3.28. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - 2.1. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
 - 2.2. Planta baja:
 - a. Con carácter general, en las edificaciones que deban alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de otra determinación más específica que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones, la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - b. En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural del terreno o elevado más de ciento veinticinco (125) centímetros por encima de la misma.
 - 2.3. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
 - 2.4. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - 2.5. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
 - 2.6. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada

**Artículo 7.3.29. Altura libre y cota de planta piso.**

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja que se tomará como +/-0 y la cara superior del pavimento terminado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.30. Condiciones de los sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. La altura de piso no será superior a cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de “doble altura”, computando a efectos de altura como dos (2) plantas, si bien la segunda no computará a efectos de edificabilidad, y la considerada como primera se ajustará a los criterios de estas Normas sobre cómputo de edificabilidad bajo rasante.

Artículo 7.3.31. Condiciones de las entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. 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 sin perjuicio de que deba exigirse otra mayor en función del uso al que se destine.

Artículo 7.3.32. Condiciones de la planta baja.

1. Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la altura libre de piso de planta baja será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura de piso será como máximo de quinientos (500) centímetros, sin perjuicio de lo que establezcan en su caso las ordenanzas de zona. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de “doble altura”, computando como dos (2) plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.
2. Salvo previsión en contrario de determinaciones específicas de las Zonas de Ordenanzas, en los ámbitos en que se admitan entreplantas, la altura libre máxima de planta baja podrá alcanzar hasta os seiscientos (600) centímetros.

Artículo 7.3.33. Condiciones de planta piso.

La altura libre de piso mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. De igual forma si no se dispone otro parámetro por normas particulares, la altura de piso máxima será de cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de “doble altura”, computando a estos efectos como dos (2) plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.

Artículo 7.3.34. Condiciones de áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En edificaciones unifamiliares no podrán ser objeto de división y deberán estar vinculados a la edificación principal. En zonas de ordenanzas de edificaciones plurifamiliares, pueden contar con acceso independiente desde zonas comunes sin necesidad de estar vinculados a la planta inmediatamente inferior. La altura libre de los áticos será como mínimo de doscientos veinte (220) y nunca superior a doscientos setenta y cinco (275) centímetros.
2. En todo caso, la superficie edificada de los áticos computa íntegramente.

3. En su caso, el retranqueo de las plantas de ático se medirá a partir de la alineación determinada, no pudiendo considerarse al efecto la línea de edificación de cuerpos salientes ni de elementos salientes.
4. Los espacios localizados bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior. A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a ciento setenta y cinco (175) centímetros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

Artículo 7.3.35. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes ($\frac{2}{3}$) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser.
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.3.36. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 7.3.37. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del pavimento terminado del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la cota de coronación del parámetro vertical de más altura en el perímetro del patio.

Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma señalada en los artículos 7.3.36 y 7.3.37 de las presentes Normas.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del Local	Dimensión mínima	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	$\frac{2}{3} H$	5,00
Patios de luces		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	$H/3$	3,30
• si sólo ilumina la cocina	$H/4$	3,00
Patios de ventilación	$H/5$	2,00

3. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
4. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.
6. A los efectos del apartado 3.b anterior se entiende por patio vividero aquel que resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio abierto a fachada deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 7.3.40. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de cuatrocientos (400) centímetros y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Si está abierto a fachada se regirá en cuanto a dimensiones por el artículo anterior.

Artículo 7.3.41. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 7.3.42. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 7.3.43. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 7.3.44. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 7.3.45. Régimen de mancomunidad de espacios libres privativos y patios.

Para las Subzonas con uno predominante residencial en su categoría plurifamiliar, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y ocupación será mancomunado y deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.
- b. Se permite destinar al uso de aparcamiento un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie total del espacio libre de parcela. No se permitirá el acceso rodado al patio excepto, en su caso, al espacio de aparcamiento.
- c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

- d. Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre mancomunado deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un (1) árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un mínimo de dos árboles de gran porte.
- e. La condición de mancomunado del espacio libre deberá resultar inscrita en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS.

Artículo 7.4.1. Morfología.

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.
2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad. En cada una de las manzanas pueden convivir diversas tipologías edificatorias si así se permite por el Plan General. Las morfologías básicas son:
 - 2.1. Manzana compacta. Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a vial, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. En ellas predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
 - 2.2. Manzana cerrada. Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes ($\frac{2}{3}$) de la altura de la edificación.
 - 2.3. Manzana abierta. De las mismas características que la anterior pero en el cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente. La abertura deberá ser al menos igual a la altura máxima de la construcción; rigen para esta morfología las mismas condiciones que para la manzana cerrada en cuanto a dimensiones y uso de los patios de manzana, así como de anchura máxima y disposición de patios interiores de luces.
 - 2.4. Manzana con edificación exenta. Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodea exteriormente a la edificación se destina principalmente a jardines, pudiendo parte del mismo ser destinado a aparcamiento.

Artículo 7.4.2. Tipología.

Se entiende por tipología edificatoria las características de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican. Se distinguen las siguientes clases básicas de tipologías edificatorias.

1. Edificación alineada.

Comprende todas aquellas tipologías que exigen que las edificaciones deban adosarse a linderos o alineaciones determinadas en los Planos de Ordenación Completa, al menos en partes concretas de los mismos. Se diferencian:

- 1.1 Edificación alineada a vial. Es aquella tipología que exige que las edificaciones deban adosarse a linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.
- 1.2. Edificación entre medianeras. Es aquella tipología en la que la edificación se adosa al menos a dos de los lindes de la parcela para formar agrupaciones con los de las parcelas colindantes. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones públicas. Un tipo especial es la edificación entre medianeras en bloque horizontal, que consiste en actuaciones edificatorias unitarias en proindiviso que resuelven de manera mancomunada estructuras, instalaciones y dotaciones, especialmente los aparcamientos.
- 1.3. Edificación adosada. Es la tipología de edificaciones aisladas que exige que se adose la edificación, al menos, a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
2. Edificación exenta Es la tipología que exige que la edificación se sitúe en la parcela separada de todos sus linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.
3. Edificación de tipología específica Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Plan Especial o Estudio de Detalle.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 7.5.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

Artículo 7.5.2. Aplicación.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, en el la Sección I del Capítulo III del Título VIII y en la normativa de las Zonas de Ordenanzas de aplicación.

Artículo 7.5.3. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 7.5.4. Materiales de fachada.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 8.3.3 de estas Normas.

Artículo 7.5.6. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
- c. Quedar asegurada su continuidad en el frente de la manzana

Artículo 7.5.7. Plantas bajas porticadas.

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

- a. la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.
- b. los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

Artículo 7.5.8. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 7.5.9. Instalaciones en la fachada.

1. En edificaciones de nueva planta, las instalaciones de las redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones se preverá en el propio proyecto de edificación, que se dispongan sin ser vistas por la fachada. En las actuaciones de reforma de la edificación así como en la ejecución de actuaciones puntuales de modernización de instalaciones de estos servicios, se procurará evitar fijar nuevos cables por las fachadas respetando los límites y condiciones que se establecen en la correspondiente legislación sectorial en vigor, entre otras, lo establecido en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera. Las rejillas de estos equipos deberán estar dirigidas hacia arriba a fin de evitar molestias.
5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación, salvo de telecomunicación, en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección. Para el caso de instalaciones de telecomunicaciones se aplicará lo establecido en el Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas, así como lo establecido en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Artículo 7.5.10. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de las edificaciones habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio ($\frac{1}{2}$) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.
5. En edificios no alineados a vial, los cuerpos salientes deberán respetar la distancia a linderos fijadas para la Zona de Ordenanza.

Artículo 7.5.11. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes, que no forman parte del volumen edificado, las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos o decorativos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos textiles que podrán ser objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, recercados, molduras, jardineras de obra, pilares, aleros o cornisas, gárgolas, parasoles, marquesinas voladas y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a. Se admiten en todas las situaciones los elementos decorativos, escaparates, zócalos, recercados y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada. En edificaciones alineadas a vial con aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno en planta baja .
 - b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la cota de pavimento exterior, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un vuelo máximo de setenta (70) centímetros si son continuos en toda la fachada, y ciento cincuenta (150) centímetros si son discontinuos, en cuyo caso su longitud máxima será de trescientos (300) centímetros y con una separación mínima entre ellos de cien (100).
 - c. Las cornisas y aleros de cubierta se consideran elementos salientes incluso si son transitables por tratarse de cubiertas planas. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros de cubierta no excederá de sesenta (70) centímetros sobre el plano de fachada o la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

- d. En edificaciones no alineadas, cualquier elemento saliente que sobresalga más de setenta (70) centímetros plano de fachada deberá respetar, a partir de ese punto la distancia a lindero fijada para la zona.

Artículo 7.5.12. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer específicamente el Plan General.

Artículo 7.5.13. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.5.14. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.5.15. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, hasta tanto se edifiquen, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Sin perjuicio de las normas particulares establecidas que puedan establecerse en el Título XI en función de la Zona de Ordenanza, con carácter general las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.
5. Se exigirán además las disposiciones del artículo 8.3.4 de estas Normas

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

Artículo 7.6.1. Definición.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VIII relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.

Artículo 7.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total o cambio de uso (se requieran o no, obras a tal efecto). Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 7.6.3. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Artículo 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

Artículo 7.6.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 7.6.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones.
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Reaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.6.7. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Artículo 7.6.9. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.
2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 7.6.10. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**Artículo 7.7.1. Definición.**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total, o cambio de uso (se requieran o no obras, a tal efecto). Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas por la legislación aplicable en el momento del otorgamiento de la licencia.

SECCIÓN I. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.**Artículo 7.7.3. Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.
5. Para todo inmueble de nueva construcción o para obras de rehabilitación, cualquiera que sea su uso, será obligatoria la instalación de sistemas de fontanería economizadores de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.

Artículo 7.7.4. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 7.7.5. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 7.7.6. Energías: ahorro y alternativas.

1. Las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del presente Plan General deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
2. Para ello, los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.
3. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.
4. En el mantenimiento de las edificaciones y dependencias destinadas a equipamientos y servicios públicos se realizarán auditorías energéticas para el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética del Plan Andaluz de Acción por el Clima.

SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.**Artículo 7.7.7. Infraestructura común de telecomunicaciones.**

1. Todos los edificios, además de las canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radio, deberán contar con una infraestructura común de telecomunicaciones de conformidad con el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.
3. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones vigentes sobre telecomunicaciones.

Artículo 7.7.8. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.7.9. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

Artículo 7.7.10. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.**Artículo 7.7.11. Evacuación de aguas pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 7.7.12. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 7.7.13. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.
3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.
4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 7.7.14. Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT.**Artículo 7.7.15. Instalación de clima artificial.**

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas y de seguridad.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.
6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
 - b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese.
8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y se dispondrá de elementos antivibratorios.
9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano

- de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.
10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.
 11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.
 12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Artículo 7.7.16. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
3. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación, en cuyo caso se ajustarán a las normas técnicas de seguridad.
4. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
5. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES.**Artículo 7.8.1. Definición.**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.
2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VII de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

Artículo 7.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a

- la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.8.3. Compatibilidad de actividades.

1. En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:
 - a. Que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6,
 - b. Que sean usos permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la zona de ordenanzas aplicables y lo regulado en el artículo 6.4.3 de estas Normas
 - c. Que sean autorizadas por las normas de protección ambiental vigentes en cada momento. Las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada zona de ordenanzas, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.**CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.****Artículo 8.1.1. Aplicación.**

1. El régimen de protecciones que se regula en este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Además de las medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico y en las presentes Normas Urbanísticas de este Plan General, se consideran determinaciones vinculantes las medidas establecidas, para dicha mitigación y adaptación, por la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en el Anexo I y II de la Declaración Ambiental Estratégica Final (EAE/SC/01/2015. EXPTE. PA150085) del presente Plan General. Para asegurar el mejor cumplimiento de las especificaciones de la Declaración Ambiental Estratégica Final, se adoptan en estas Normas las siguientes medidas:
 - 1º) Además de observar las determinaciones establecidas en el artículo 8.1.3 de estas Normas sobre medidas de protección ambiental en el planeamiento de desarrollo, éste en el establecimiento de su ordenación pormenorizada, deberá seguir las siguientes especificaciones derivadas del Anexo I de la Declaración Ambiental Estratégica:
 - a. En ámbitos colindantes con zonas inundables, ubicará los espacios verdes y los equipamientos deportivos a modo de interposición entre dichas zonas y las construcciones de dichos ámbitos.
 - b. En zonas de riesgo frente a fenómenos climáticos intensos, incluirá un análisis coste beneficio de las alternativas planteadas para minimizar dichos riesgos.
 - c. En sectores de uso mixto, se evitará la proliferación de zonas monofuncionales.
 - d. En los sectores de uso global residencial, fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad.
 - e. Contemplar la reducción de los movimientos de tierra en el establecimiento de su ordenación detallada, exigiendo que su Proyecto de Urbanización, incluya medidas de gestión de los citados movimientos y de sus vertidos.
 - f. Contemplarán en sus ordenanzas sobre la edificación, el uso de materiales de construcciones locales (naturales, renovables) y evitar materiales de impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones. Igualmente, en las Ordenanzas promoverá, el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, y la inserción de vegetación en la propia edificación a través de patios, fachadas y cubiertas vegetales.
 - 2º) Asimismo, los Proyectos de Urbanización, además de observar las determinaciones establecidas en el artículo 8.1.3 de estas Normas para los mismo, deberán respetar las siguientes especificaciones derivadas del Anexo I de la Declaración Ambiental Estratégica:

- a. Tratarán de reducir la superficie pavimentada e impermeable destinada a aparcamiento, especialmente en zonas afectadas por riesgo de inundación, eliminando plazas de aparcamiento o sustituyendo la superficie por soluciones de pavimento filtrante.
 - b. Diseñarán las nuevas infraestructuras del transporte con arreglo a criterios de prevención de riesgos.
 - c. Tratarán de adoptar medidas para adaptar los terraplenes de las vías de tráfico en el sentido de evitar el efecto incrementado de dique en caso de lluvias torrenciales o crecidas y considerar la posibilidad de su naturalización para incrementar la superficie vegetada y favorecer la integración paisajística de las infraestructuras.
- 3º) Igualmente se consideran vinculantes las disposiciones establecidas en el Anexo II de la citada Declaración Ambiental Estratégica Final relativas a la conservación de la biodiversidad y protección de las especies de flora amenazada en las parcelas señaladas en la misma, en concreto:
- a. En el Sector SUS-CD-II. MOLINO VIEJO
 - b. Parcela destinada a equipamiento educativo (D-EQE) en sector de Suelo Urbano Playa de Sancti-Petri. (situada entre las Calles Barlovento, Estribor y Carretera CA-2134 de Sancti-Petri).
 - c. Parcela destinada a equipamientos y servicio público o social (D-EQ SIPS-11) en el Suelo Urbano Consolidado
4. El contenido de los preceptos del Título VIII tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su supeditación a la legislación sectorial de la que deriven. No obstante, la regulación establecida en los artículos 8.4.6 y 8.4.7 relativos a la protección de las vías pecuarias y del litoral tienen el carácter de ordenación estructural.
5. Las disposiciones del Capítulo III Sección II relativas al Plan de Descontaminación Visual del Conjunto Histórico tienen el carácter de Ordenanzas.

Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación.

1. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en especial a la siguiente normativa ambiental y sectorial:
 - Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de las especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma.
 - Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
 - Ley 2/1992 Forestal de Andalucía, de 15 de junio y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
 - Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.
 - Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, de 23 de marzo.
 - Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégico de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Ley 5/1999 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, de 29 de junio.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
 - Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio.
 - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
 - Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, de 13 de diciembre y Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
 - Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
 - Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001.
 - Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.
 - Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
2. De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

Artículo 8.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e. Para los nuevos suelos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.

- f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
 - g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - h. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
 - i. En su caso, se deberá tener en cuenta lo establecido en los apartados 7, 8 y 9 del artículo 8.2.2 siguiente.
 - k. Los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General incorporan aquellas medidas encaminadas a la reducción de la emisión de la CO₂ a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles a las actuaciones de planificación. Asimismo los instrumentos de desarrollo formularán sus propuestas de ordenación pormenorizada de conformidad con las directrices y principios contenidos en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 Andalucía.
2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. El material de préstamo para rellenos a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas deberá proceder de explotaciones debidamente legalizadas y autorizadas por el organismo competente.
 3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro. Así mismo, se procurará el estableciendo sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, en vías urbanas y aparcamientos y en campos y pistas deportivas. Los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

Artículo 8.1.4. Vertidos sólidos.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:
 - a. Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

- b. En relación a la recogida de residuos se deberá contemplar la implantación progresiva de recogida selectiva.
3. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado.
4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
5. Para los sectores de uso dominante industrial o logístico en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
6. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

Artículo 8.1.5. Vertidos líquidos.

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normas legales que la sustituyan.
2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.
3. En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red general de saneamiento municipal, encauzada ésta a una depuradora. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.
4. No se permite la instalación de fosas sépticas en suelo clasificado como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable. Las fosas sépticas existentes a la entrada en vigor del presente Plan en estas clases de terrenos deberán ser sustituidas con ocasión de la ejecución de las previsiones del presente Plan General en materia de infraestructuras básicas y de la realización de las obras de urbanización vinculadas al proceso de transformación urbanística. Para la construcción de fosas sépticas en Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente.
5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión.
6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes a depuración previa.
7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.
8. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración

- municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
9. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados en las normas vigentes sobre vertidos de sustancias peligrosas, y por las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.
 10. En todo caso se aplicarán las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales reguladoras de vertidos a la red pública de saneamiento.

Artículo 8.1.6. Vertidos gaseosos.

1. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.
2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

Artículo 8.1.7. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 8.1.8. Prevención contra el ruido.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 6/2012, de 17 de enero), así como la Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un (1) año desde la entrada en vigor del presente Plan General.
5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo

- para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
 9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.
 10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.
 11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a Servicios Terciarios e Industrial estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.2.6 de estas Normas.
 12. (SUSPENDIDO)
 13. En las zonas de conflictos numeradas en el Estudio Predictivo de Ruido incorporado en el presente Plan con los números ZC: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 y 30, se procederá de acuerdo a lo establecido en el apartado 6.3.2 (Zonas de Conflicto) de dicho estudio predictivo, y en las fichas. En un (1) año, desde la aprobación definitiva del presente Plan General, se realizará la comprobación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En el caso de que no se cumplan con los objetivos de calidad aplicables se procederá, de acuerdo con el artículo 19 del citado decreto 6/2012, a la declaración de Zona de Protección Acústica Especial y elaboración de los planes zonales específicos.
 14. En las zonas de conflictos numeradas en el Estudio Predictivo de Ruido con los números ZC: 1, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 y 27, el Ayuntamiento de Chiclana deberá garantizar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA), de manera que los desarrollos que se lleven a cabo adopten todas las medidas correctoras necesarias que eviten su incumplimiento y con ello la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial.

Artículo 8.1.9. Protección contra incendios.

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.
2. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

En especial, se implantaran las bocas contra incendios en aquellas vías de acceso restringido al tráfico que por ser preexistentes cuenten con una sección que dificulte el acceso de los vehículos de este servicio público.

3. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
4. En los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable colindantes a montes públicos y parques forestales se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.

Artículo 8.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales en las construcciones.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. Se potenciará el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

Artículo 8.1.11. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.
2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:
 - a. Iluminación natural. En el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.

- b. Alumbrado eléctrico. La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c. Otras energías alternativas. Se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- d. Energías domésticas. Para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica.

Artículo 8.1.12. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 8.1.13. Gestión y uso eficiente del agua.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General se elaborarán unas ordenanzas municipales, o se modificarán las existentes en la actualidad, con el objetivo de establecer acciones dirigidas a estabilizar y disminuir los consumos de agua potable, adecuada a la normativa sectorial vigente según se establece en el marco de las normas europeas, nacionales, y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y a la utilización racional de los recursos hídricos a escala municipal. Dicha ordenanza procurará:

- a. Asegurar a largo plazo la cantidad y calidad de suministro a los ciudadanos, promoviendo el ahorro y la eficiencia en el consumo de agua con la aplicación de las mejores tecnologías disponibles.
- b. Promover la reducción del consumo de agua y asegurar su control para los distintos usuarios.
- c. Fomentar la eficiencia en el uso del agua en las actividades industriales, comerciales y de servicios.
- d. Fomentar la concienciación y sensibilización ciudadanas sobre el uso racional del agua.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.**SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.****Artículo 8.2.1. Cauces, riberas y márgenes.**

1. En la Zona de Dominio Público Hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en la zona de Dominio Público Hidráulico y en la zona de Servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables

- definidas por la Administración de conformidad con la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio Ambiental Estratégico en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
 3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca.

Artículo 8.2.2. Protección de los cauces públicos.

1. En todo caso se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a. A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
 - b. A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - a. En la Zona de Servidumbre, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesario para el uso del Dominio Público Hidráulico o para su restauración o conservación. Sólo podrá autorizarse por el organismo competente en materia de agua edificaciones en Zona de Servidumbre en casos muy justificados. En ese caso, se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la servidumbre y con la mínima ocupación.
 - b. Cualquier tipo de construcción que se realice en la Zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.
 - c. En la Zona de Policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.
 - d. En Suelo Urbanizable, la zona de policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la Zona de Servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el Proyecto de Urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación diferida que lindan con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse preferentemente a espacio libre.
5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas.
7. El planeamiento de desarrollo del Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado acogerá las determinaciones que oportunamente establezca la Administración competente en materia de cauces públicos respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores y áreas colindantes a cauce público. A tal fin, con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores o áreas que puedan afectar o incidir a cauces se deberá solicitar del organismo competente el informe oportuno en materia de afección del Dominio Público Hidráulico y su zona de protección. En la cartografía de los instrumentos de desarrollo de la ordenación habrá de delimitarse el dominio público hidráulico – aportado por la Administración competente-, la Zona de Servidumbre de Protección y Zona de Policía de los sectores y áreas afectados por cauces con el objeto de determinar las áreas que precisarán autorización en materia de aguas, previa a la realización de cualquier obra o trabajo, de conformidad con las previsiones del artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
8. En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán ni se integran a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización e integración urbano-ambiental. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del Dominio Público Hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), represente en detalle y fielmente la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con la Administración competente en la administración y defensa del mismo, y proceda, en coherencia, al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el plan al ámbito.
9. Si en la emisión del informe (al que se refiere el apartado 7 y 8 anteriores) por parte de la Administración competente en materia de aguas, se procede a tomar en consideración para la delimitación del dominio público hidráulico, la determinación técnica del deslinde elaborado por la Dirección General de Planificación y Gestión del DPH, el promotor de la actuación urbanística podrá instar el inicio del correspondiente deslinde de conformidad con las previsiones reglamentarias de la legislación de aguas; siendo a costa del interesado las tasas que dicha tramitación conlleve, incluidas las de apeos, conforme a las previsiones del apartado 13 siguiente. Se suspenderá la tramitación del instrumento de planeamiento derivado hasta la resolución del expediente de deslinde del dominio público hidráulico.
10. De igual forma, los terrenos del Dominio Público Hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
11. Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc, éstos deberán situarse fuera del Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre correspondiente, salvo aquellas excepciones legalmente admitidas por razones de interés público que sean autorizadas de forma expresa por la Administración competente en materia de cauces públicos para prevenir riesgos a la población. De igual forma no podrán situarse en la zona del dominio público hidráulico ni en su zona de servidumbre ningún sistema dotacional o equipamiento público; no obstante, se admitirán en la zona de servidumbre de protección aquellas instalaciones provisionales destinadas al salvamento y prevención de inundaciones.

Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

- a. Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los quinientos (500) años de período de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin alterarla.
 - b. No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de Dominio Público Hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un (1) metro en cauces con carácter erosivo o medio metro (0,5) para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.
 - c. Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al Dominio Público Hidráulico, y deberán ubicarse fuera de la Zona de Servidumbre y de vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En estos supuestos las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.
 - d. Las estructuras deberán tener dimensiones mínimas que permitan el paso de personal para labores de conservación y mantenimiento.
 - e. Todas las obras a ejecutar en el Dominio Público Hidráulico, y Zonas de Servidumbre y Policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.
 - f. Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces, así como la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.
 - g. En los cauces se prohibirá, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos, por provocar la degradación del Dominio Público Hidráulico. Sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación.
12. Corresponde al Ayuntamiento de Chiclana, en aplicación del artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en los cauces urbanos andaluces, la recogida de los residuos sólidos de los cauces que discurren por Suelo Urbano
13. Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos de inicio del expediente, de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia, el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.

En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a inundaciones en el núcleo consolidado por la existencia de riesgos, los gastos derivados correrán a cargo del promotor de la actuación.

Artículo 8.2.3. Protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente.

1. Se prohíbe cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas, así como las que pudieran realizarse sin las suficientes garantías para la afección de los recursos hídricos de las zonas destinadas a captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección. Así mismo, queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
5. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.
6. La zona periférica y exterior delimitada en el Anexo II de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de la Reserva Natural del Complejo Endorréico de Chiclana de la Frontera correspondiente a las Lagunas de Jeli y Montellano estará sujeta a las limitaciones derivadas del artículo 4 de la citada Ley. A las mismas limitaciones estará sometida la Reserva Natural Concertada de la Laguna de La Paja.
7. Se prohíbe la apertura de cualquier pozo en terrenos situados en un radio de ciento cincuenta (150) metros de la delimitación del vaso de las lagunas de Campano, del Polvero y de la Cruz. De igual forma se prohibirán las fosas sépticas en dicho radio sobre terrenos localizados en Suelo No Urbanizable, eliminándose las existentes en un plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor de este Plan.
8. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea, en los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, así como los Proyectos de Obras Ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilizaran superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:
 - a. En las aceras de ancho superior a metro y medio (1,5 metros), el veinte por ciento (20 %) como mínimo de superficie permeable.
 - b. Para bulevares y medianas, el cincuenta por ciento (50 %) como mínimo de superficie permeable.
 - c. Para las plazas y zonas verdes urbanas, el treinta y cinco por ciento (35 %) como mínimo de superficie permeable.
9. En las zonas de protección de las lagunas se priorizará su reforestación utilizando especies de matorral mediterráneo que no dificulten el drenaje natural y permita la regeneración de la fauna de los humedales.

Artículo 8.2.4. Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en Suelo No Urbanizable.

Artículo 8.2.5. Ordenación y usos en zonas inundables.

La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
2. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zonas no inundables.
3. En las zonas inundables que afecten a núcleos de población se promoverá la utilización preferente como espacios libres de uso público, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.
4. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - b. No incrementen la superficie de zona inundable.
 - c. No produzcan afección a terceros.
 - d. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - e. No degraden la vegetación de ribera existente.
 - f. permitan una integración en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
 - g. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de avenidas.
5. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en las zonas inundables, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros, y siempre que cuenten con la autorización correspondiente. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zona o puntos bajos susceptibles de inundación.
6. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá informe previo favorable de la administración hidráulica andaluza.
7. Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y debajo de su ubicación. Dichas infraestructuras deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de los caudales correspondientes a avenidas de quinientos (500) años de período de retorno sin producir daños a terceros.
8. Las construcciones o edificaciones ejecutadas sin autorización de la Administración Hidráulica Andaluza situadas en zonas inundables deberán ser calificadas por el planeamiento urbanístico como fuera de ordenación.
9. En el plazo de dos (2) años desde la Aprobación Definitiva del Plan General se realizarán por la Administración competente y el Ayuntamiento estudios específicos para cada uno de los 5 puntos de riesgo identificados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones de los Cauces Andaluces con la finalidad de realizar un diagnóstico y la propuesta de posibles medidas correctoras, estableciendo diferentes niveles de prioridad según el nivel de riesgo, así como las medidas cautelares hasta tanto no se

lleven a cabo las soluciones que se prevean. Estos 5 puntos de riesgos son:

- a. Río Iro. Riesgo Alto.
- b. Red de alcantarillado. Riesgo Medio.
- c. Arroyo Carbonero (Zona Rana Verde). Riesgo Medio.
- d. Arroyo sin nombre (en confluencia desembocadura Arroyo Carrajolilla). Riesgo Medio.
- e. Arroyo La Salineta (Campo de Golf de Campano). Riesgo Medio

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 8.2.6. Normas cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos treinta (30) años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 13.1.6 de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.
3. De forma prioritaria, la ordenación del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano No Consolidado en contacto con el Suelo No Urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

Artículo 8.2.7. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico.

En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

Artículo 8.2.8. Tala y poda de la vegetación.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo y junio.

Artículo 8.2.9. Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las normas y planes sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Hasta tanto no se apruebe el Catálogo de Árboles Singulares y de Protección de Especies Arbóreas al que

- se refiere el artículo 8.2.10 siguiente, se considera masa arbórea todo conjunto de quince (15) o más pies de árboles, independientemente del tipo de vegetal de que se trate, que se localiza en una superficie menor de 0,5 hectáreas. Todas las masas arbóreas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, estarán sujeta a las determinaciones de la presente Norma.
3. Cualquier actuación 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 (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.
 4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
 5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
 6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
 7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
 8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en a hilera o agrupación del arbolado.
 9. Del mismo modo, cuando voluntaria o involuntariamente se supere el número máximo de árboles suprimibles, el Ayuntamiento podrá sancionar con la plantación de hasta veinticinco (25) árboles por cada uno de los ejemplares eliminados indebidamente. El Ayuntamiento determinará la forma y el lugar en la que se llevará a cabo esta sanción.
 10. En los aparcamientos al aire libre se exigirá la plantación de un árbol por cada plaza de aparcamiento.

Artículo 8.2.10. Presencia de arbolado suficiente como condición para considerar la parcela como un solar.

1. Para que una parcela en el Suelo Urbano Consolidado propuesto por el presente Plan General merezca la condición de solar, a los efectos de nueva edificación o ampliación de la existente, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos en el artículo 7.2.4, con una especie arbórea por cada fracción de cincuenta (50) metros cuadrados edificables de nueva construcción, en el espacio público del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las misma, salvo en el supuesto previsto en el apartado 2 siguiente. A tal fin, el Ayuntamiento publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la

- acacia. De otra parte, se considera que las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable cumplen con esta condición como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización que deben incorporar, y que incluye la plantación de arbolado en los parques y viales del área o sector en cuantía suficiente.
2. Cuando el acerado del frente de la parcela no cuente con sección suficiente, la plantación se llevará a cabo en la zona pública más próxima, indicada por los servicios municipales, que será preferentemente cualquier tramo del espacio público que permite el acceso a la parcela, siempre que cuente con condiciones aptas para ello. Asimismo, esta obligación material de plantación directa por el promotor, podrá sustituirse por su equivalente económico, y para su ejecución subsidiaria por la Administración, en aquellos casos en los que sea conveniente realizar una actuación de reconfiguración de las condiciones de la urbanización existente en todo el trazado de la calle, a fin de adaptar la misma a los criterios de movilidad sostenible y de tranquilización del tráfico establecidos como directriz por este Plan. En este supuesto, se valorará la compensación económica sustitutiva en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y teniendo presente el coste proporcional que que representan las labores de cuidado del crecimiento y de plantación del arbolado. Anualmente se realizará una memoria con los resultados de aplicación de esta norma, que se publicará con ocasión del Informe de Seguimiento del Plan General previsto en el artículo 1.1.5 de estas Normas Urbanísticas.
 3. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

Artículo 8.2.11. Catálogo de árboles singulares y masas arbóreas.

En el plazo máximo de dos (2) años desde la aprobación definitiva del presente Plan General, el Ayuntamiento elaborará un Catálogo Árboles Singulares y de Protección de Especies Arbóreas.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y DEL SUELO**Artículo 8.2.12. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.
3. En los ámbitos de los sectores y áreas remitidas a planeamiento diferido, en los que en la toma de información se detecte la presencia de colonias de camaleones, la reserva del sistema local de espacios libres se dispondrá en función de los hábitats detectados en que se implanten y procurando establecer la conexión con otros espacios libres para la formación de correos.

El ajardinamiento de estas áreas se realizará con diseños compatibles con el mantenimiento de la vegetación soporte de estos hábitats

Artículo 8.2.13. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XIII de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al quince por ciento (15%) que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 8.3.1. Principios generales de la protección del paisaje.

La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan General se apoya en los siguientes principios generales:

- a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados.
- b. Todas las personas tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
- c. El Ayuntamiento se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
- d. Todos los planes y ordenanzas municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

Artículo 8.3.2. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas Reguladoras de la Publicidad en el término municipal vigentes o las que la sustituyan.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
- b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

No obstante, a los efectos de la aplicación de este precepto se tendrán en cuenta las consideraciones derivadas de la legislación sectorial en lo relativo a la implantación de redes de servicios de comunicaciones electrónicas a que se refiere el artículo 6.8.20 y 7.5.9 de estas Normas, así como las disposiciones del presente Título relacionadas con esta materia.

4. En todo el ámbito del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos, salvo en el caso de las excepciones y condiciones contempladas en la correspondiente legislación sectorial. Con estas consideraciones, la nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
5. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
6. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:
 - a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
 - b. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.
7. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
8. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

9. La Administración Urbanística Municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
10. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, justificarán la consecución de unidades coherente en el aspecto formal. La solución adoptada deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
11. Se aplicarán igualmente las condiciones estéticas de la edificación reguladas en el Capítulo V del Título VII de estas Normas.

Artículo 8.3.3. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
2. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.
4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.
6. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

7. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 8.3.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.
6. Se exigirán además las disposiciones del artículo 7.5.15 de estas Normas

Artículo 8.3.5. Autorización de intervenciones.

Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos y en sus respectivos entornos.

SECCIÓN II. DESCONTAMINACIÓN VISUAL DE LOS BIENES INSCRITOS EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA.**Artículo 8.3.6. Carácter de las disposiciones.**

1. Las disposiciones incluidas en esta Sección II del Capítulo III del Título VIII, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización, que tienen por finalidad evitar la contaminación visual del de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, que se

formula conforme a lo dispuesto en el artículo 19 apartado 2 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. De conformidad con su naturaleza de Ordenanzas, podrán ser objeto de reforma para su mejora por el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la aprobación de Ordenanzas Municipales, debiendo contar dicha reforma con el informe favorable de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Artículo 8.3.7. Contaminación visual.

Se entiende por contaminación visual o perceptiva aquella intervención, uso o acción que degrade los valores de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como toda interferencia que impida o distorsione la contemplación de los bienes inmuebles catalogados por este Plan.

Artículo 8.3.8. Obligación de retirada de elementos que causan contaminación visual o perceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 apartado 3 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las personas o entidades de instalaciones o elementos que causen contaminación visual o perceptiva, que sean contrarios a las disposiciones del presente Plan estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis (6) meses cuando se extinga su uso.

Artículo 8.3.9. La protección de paisaje y prevención de contaminación visual.

Con el objeto de preservar los recursos escénicos de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:

- a. Con carácter ordinario queda prohibido la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión o de telecomunicaciones, así como los nuevos tendidos aéreos de cualquier tipo sobre el viario público y los espacios libres del Conjunto Histórico. De manera excepcional se admitirán cuando la implantación de la solución subterránea se acredite sea excesiva en términos de costes, en relación con la solución de su tendido aéreo o por fachada. O cuando cualquier otro tipo de despliegues sea inviable técnicamente. No obstante, no podrá exigirse la solución alternativa de su implantación por tendido aéreo o por fachada al, si en el año anterior a la solicitud se ha desarrollado por alguna obra de infraestructuras en el espacio público que hubiera permitido simultanear la implantación de las nuevas redes eléctricas o de telecomunicaciones; de igual modo, tampoco procederá la solución alternativa por razón de costes excesivos, si está programado durante el año siguiente a la solicitud la realización por el Ayuntamiento de obras en el espacios público, que permita la implantación subterránea de manera simultánea con ahorro de costes.. En estos dos últimos casos, de manera previa a que el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera deniegue la autorización para realizar el despliegue aéreo o por fachada amparado en costes excesivos, tal Ayuntamiento deberá recabar un informe previo del Ministerio de Industria, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 35.5 de la Ley 9/2014.
- b. En el Conjunto Histórico los cerramientos de locales comerciales deberán estar convenientemente enfoscados y enlucidos, debiendo armonizar cromáticamente con los paramentos de la edificación o aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, debiendo adecuarse a las tonalidades predominantes en los elementos de protección de los huecos de fachada.
- c. En el Conjunto Histórico, la localización de nuevas antenas de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, previa acreditación de las que existentes son insuficientes o que no es posible

obtener una cobertura adecuada con su localización fuera del ámbito del Conjunto Histórico. De estar justificada su necesidad, su emplazamiento evitará afectar a los entornos de los edificios declarados Bienes de Interés Cultural, salvo que en dicho entorno existan servicios públicos que precisen garantizar su cobertura de acceso a las telecomunicaciones y sólo sea posible ésta mediante la ampliación de las citadas redes en dicha ubicación. En la implantación de las nuevas antenas ubicadas en el Conjunto Histórico se adoptarán aquellas soluciones técnicas razonables que disminuyan el impacto que visual generen, sirviendo como criterios las recomendaciones derivadas del Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil de la Federación de Municipios y Provincias. El alcance de esta exigencia no afectará a las antenas de reducidas dimensiones para dar servicio a picoceldas de telefonía móvil.

- d. En las edificaciones se cumplimentarán las exigencias que sobre descontaminación visual se establecen en los artículos siguientes y se cumplimentarán, igualmente, las condiciones estéticas reguladas para las distintas zonificaciones y usos establecidos por el presente Plan General.

Artículo 8.3.10. Condiciones generales de las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos, así como de telecomunicaciones en edificaciones no catalogadas en el Conjunto Histórico.

1. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores se realizará en lugares no visibles desde la vía pública. Cuando esto resulte imposible, y siempre que quede debidamente acreditado, podrán autorizarse en fachada siempre y cuando tanto los aparatos como sus instalaciones complementarias no sobresalgan del plano de la misma, debiendo quedar integrados en su sistema compositivo.
2. Tendido de redes de servicios. En las intervenciones de restauración y rehabilitación que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General se procurará la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes. El tendido de las redes de infraestructura, (electricidad, telefonía, etc.), cuando de forma justificada, debido a los costes o a la imposibilidad de una ejecución unitaria, tenga que discurrir por fachada, deberá situarse coincidiendo con elementos compositivos de la misma, tales como cornisas e impostas, y pintarse de idéntico color al del elemento por el que discurra. En todo caso, en las edificaciones de nueva planta, no se permitirá el tendido de cables por la fachada.
3. Antenas de radio, televisión o telefonía. Con carácter general se prohíbe la instalación de nuevas antenas en fachada, salvo las de reducidas dimensiones para dar servicios a picoceldas de telefonía móvil. El resto, siempre que sea viable, deberán situarse en posición retranqueada que no afecten a las visiones exteriores desde el espacio público. Se fomentará la sustitución de antenas individuales por otras de carácter colectivo en las construcciones plurifamiliares.
4. En relación con los elementos de protección solar, se favorecerá en esta zona la utilización de soluciones tradicionales o que impliquen un menor vuelo, tales como esterones, persianas, visillos, etc.
5. Se permitirá la instalación de alarmas integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos; en cualquier caso, nunca en la fachada. Las condiciones de forma y color de los aparatos deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.
6. Cajeros, máquinas de venta automática y expositores. Se prohíbe la instalación de máquinas de venta automática de cualquier tipo en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios o adosadas a las fachadas. Igualmente queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

Artículo 8.3.11. La protección de paisaje en inmuebles catalogados.

Condiciones de las instalaciones.

1. Los inmuebles catalogados por este Plan General constituyen ámbitos preferentes para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano encaminadas fundamentalmente a la integración del cableado y las canalizaciones que discurran adosadas a fachadas así como a la adecuación de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones y de los elementos y usos identificativos a los criterios establecidos para las diferentes ordenaciones.
2. Las instalaciones en inmuebles catalogados se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.
 - b. Se prohíbe en las edificaciones catalogadas la instalación de equipos de acondicionamiento de aire sobre los paramentos o en otros emplazamientos de la edificación visibles desde el viario público. Será condición para la autorización de cualquiera de las obras permitidas en edificios catalogados (excepto cuando se trate de una orden de conservación), la eliminación de los equipos de aire acondicionado existentes en la fachada.
 - c. Queda prohibido fijar nuevos cables de electricidad, telecomunicaciones, alumbrado u otras instalaciones en las fachadas de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico, Urbano y Etnológico del Conjunto Histórico excepto en casos en que sea técnicamente o económicamente inviable hacerlo de otra manera. En la autorización de cualquiera de las obras permitidas en los inmuebles catalogados (excepto cuando se trate de obras de simple mantenimiento o derivadas de una orden de conservación) se procurará la eliminación del cableado preexistente de redes de infraestructuras (electricidad, telefonía, etc.) que discurra por la fachada del edificio catalogado. La eliminación del mismo será obligatorio en actuaciones de reforma, y en todo caso, cuando la actuación de rehabilitación afecte a las fachadas del edificio.
 - d. La implantación de equipos de antenas para telefonía móvil se encuentra prohibida en los inmuebles catalogados con nivel I y II, salvo las que sean de reducidas dimensiones para dar servicios a picoceldas de telefonía móvil, que requerirán el informe de la Consejería competente en materia de protección cultura en el caso del Nivel I. En los de Nivel III y IV, podrán implantarse previa acreditación de la necesidad de ampliación del servicio y de que no existen otras ubicaciones alternativas en edificios o espacios no protegidos en la zona.
 - e. En relación con los elementos de protección solar, la instalación de alarmas, cajeros máquinas de venta automática y expositores se estará a lo dispuesto en los puntos 4,5 y 6 del artículo 8.3.9 anterior.

Artículo 8.3.12. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la actuación.
3. Estas construcciones podrán someterse al procedimiento de consulta establecido en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.3.13. Condiciones para la colocación de publicidad.

1. Quedan fuera del ámbito de aplicación del presente artículo, las siguientes actividades e instalaciones:
 - a. La publicidad electoral, que será autorizada en su caso por la Alcaldía- Presidencia mediante Decreto conforme a las normas de la Junta Electoral.
 - b. Las banderas representativas de los diferentes países, organismos, instituciones, asociaciones y similares, sin mensaje publicitario.
 - c. El reparto de publicidad impresa que se regirá por la Ordenanza de Limpieza Pública.
 - d. Los carteles informativos, indicativos o de señalización direccional relativos a monumentos, usos dotacionales y de servicios públicos, situados en el viario público o su zona de protección, los cuales se registrarán por la normativa correspondiente del área de tráfico. No obstante, se considera procedente que estas instalaciones se ajusten a los criterios armonizados asumidos por la Federación de Municipios y Provincias cuando se localizan en centros históricos.
2. Queda prohibida la publicidad comercial exterior en cualquiera de sus variantes, modalidades y soportes en los paramentos y cubiertas de las edificaciones catalogadas así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.
3. Se tolera la publicidad comercial existente de productos de la propia marca en edificaciones catalogadas destinadas a uso bodeguero.
4. Se procederá a la eliminación de cartelería luminosa sobresaliente de la línea de fachada en edificios catalogados con ocasión de la autorización de cualquiera de las obras permitidas.
5. Con carácter general, en los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus entornos de protección queda prohibida la instalación de vallas o carteleras publicitarias, salvo los casos expresamente admitidos en este precepto. A tal fin se considerará valla o cartelera publicitaria a la instalación constituida por materiales consistentes y duraderos, dotada de superficie plana de chapa o pantalla y de marco, de contenido fijo o variable en el tiempo y que tiene por fin el de exhibir mensajes (ya sea pintado o pegado mediante carteles o adhesivos, o cuando el mensaje se exhiba mediante medios mecánicos, electrónicos o similares).
6. En las edificaciones y solares del Conjunto Histórico, con carácter ordinario sólo se admiten las vallas o carteleras alusivas a los datos técnicos de obras, durante el plazo de ejecución, y que deberán ajustarse a los modelos y dimensiones aprobados por la Administración Municipal, así como la provisional de la propia promoción inmobiliaria mediante carteleras sobre vallas en dichos solares, procurando que las dimensiones y características de los citados soportes no incida negativamente sobre la imagen paisajística del entorno del solar.
7. De forma excepcional, y por plazo determinado, podrá autorizarse provisionalmente la instalación de vallas o carteleras publicitarias en aquellas medianeras que surjan como consecuencia de derribos de edificaciones, siempre que no se haya declarado el incumplimiento del deber de conservar y no afecte a edificaciones catalogadas, o a edificaciones localizadas en el entorno de un bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
8. Asimismo, se admiten en el espacio público en las zonas delimitadas para tal fin y siempre que los elementos del mobiliario urbano estén adaptados para ello.
9. Se prohíbe, con carácter general, cualquier otra modalidad o soporte publicitario sobre los paramentos y cubiertas de las edificaciones incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico y de los otros bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
10. No obstante, de forma excepcional y provisional, se admitirá la instalación publicitaria de carácter efímero realizadas sobre colgaduras o soportes no rígidos (telas, lonas o similares), siempre que esté asociada a obras de conservación (que afecten al menos al cincuenta por ciento de la fachada) y rehabilitación en el

inmueble de referencia. En este caso, las colgaduras podrán ocupar completamente los andamios y hasta el setenta por ciento de la superficie de la fachada.

Artículo 8.3.14. Anuncios y rótulos comerciales.

1. A los efectos del presente precepto, se entiende por anuncio o rótulo comercial aquella instalación publicitaria alusiva a la actividad y denominación del establecimiento allí ubicado, razón social así como delegación o servicio oficial que represente, aunque de forma discreta e integrada en el conjunto podrá insertarse publicidad de los productos relacionados directamente con la actividad.
2. En general, los rótulos se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Sobre el paramento de estos elementos constructivos sólo se podrán colocar rótulos cuya composición y materiales estén integrados en el conjunto de la fachada, quedando expresamente prohibidos los anuncios luminosos de neón y análogos. Los rótulos podrán tener iluminación indirecta exterior.
3. La identificación de las actividades profesionales o de servicio que se desarrollen en inmuebles catalogados se realizará mediante un sólo elemento por cada una de las fachadas del inmueble o local que presente un acceso público.
4. Asimismo, las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación (esté catalogada o no) deberán utilizar obligatoriamente en esta zona para su identificación placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.
5. El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo tipo de elemento de identificación de los equipamientos públicos, las farmacias, hoteles, aparcamientos y garajes públicos.

Artículo 8.3.15. Toldos.

Los toldos serán individuales y ajustados al hueco. Los toldos en planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas.

Artículo 8.3.16. Condiciones del mobiliario urbano.

1. Se establecerán diseños específicos en relación con los elementos que conforman el mobiliario urbano, que deberán responder a los criterios establecidos en los apartados siguientes.
Mientras ello no se produzca, cualquier instalación de mobiliario urbano deberá ser previamente homologada por el Ayuntamiento. Para la verificación del elemento presentado, los servicios municipales competentes podrán solicitar del peticionario, en un solo requerimiento, maqueta a escala conveniente o muestras a tamaño natural; realizar visitas de comprobación para aquellos elementos que por sus dimensiones o características impidan su traslado, o disponer cualquier otro elemento de juicio que consideren necesario para su más completa definición, debiendo ser por cuenta del interesado los gastos que, con este motivo, se originasen.
2. El mobiliario urbano en general será de diseño contemporáneo, evitando folclorismos, y debiendo guardar una relación adecuada entre materialidad y función. Se prohíbe expresamente el mobiliario urbano (mesas, sillas, sombrillas, elementos de separación...) cuya publicidad o logotipo comercial ocupe más del diez por ciento (10%) de la pieza en cuestión.
3. Se buscará que piezas diferentes (bancos, papeleras, fuentes, quioscos, etc.) guarden una línea de diseño similar, cuando se ubiquen en una misma unidad espacial, de forma que mantengan y acrecienten los valores patrimoniales que identifican y singularizan a Chiclana de la Frontera.

4. Se autorizan colores naturales como marrones y verdes, o el propio de materiales nobles como la piedra natural, las maderas barnizadas o la forja, con diseños contenidos, preferentemente contemporáneos. Se permiten también materiales más expresivos como el acero inoxidable o el acero corten.
5. En el ámbito del Conjunto Histórico, los elementos del mobiliario se distribuirán en puntos estratégicos, procurando evitar su dispersión y sin suponer obstáculos para el tránsito. En todo caso se cumplirán las normas de eliminación de barreras en la urbanización.
6. La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior en el espacio público evitará toda interferencia que impida o distorsione la contemplación del Conjunto Histórico y de los otros bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía. Su colocación garantizará la completa reversibilidad después de su desmontado. En su diseño, se deberá guardar una relación adecuada entre materialidad y función, con diseños contenidos, preferentemente contemporáneos.
7. No se permitirán los anuncios sobre elementos del mobiliario urbano que no estén específicamente previstos y diseñados para tal efecto. En todo caso se prohíben en semáforos, arbolado, y postes de alumbrado.
8. En el diseño del mobiliario urbano con usos exclusivamente publicitarios no se admitirán aquellas modalidades que contengan pantallas con efectos luminosos cambiantes.
9. De forma excepcional, con ocasión de eventos de interés general (ferias, fiestas, elecciones, programación cultural) se podrá autorizar de forma provisional, por la Administración Municipal, la exposición de anuncios y carteles en el espacio público mediante rótulos de bandera sobre postes de alumbrado, que deberán ser retirados en un plazo de tiempo razonable a la conclusión de dichos eventos.
10. Salvo en los quioscos de flores y de prensa debidamente autorizados, se prohíben los expositores y cualquier otro elemento lucrativo en los espacios públicos del Conjunto Histórico (máquinas expendedoras, máquinas recreativas infantiles...).

Artículo 8.3.17. Disposiciones sobre ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

1. Queda prohibida la colocación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos en el frente de las fachadas de los elementos catalogados con Niveles 1, 2 y 3 del Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico, Urbano y Etnológico del Conjunto Histórico, así como en los de Nivel A del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico.
2. De igual modo se evitará su disposición en el frente de las fachadas de los inmuebles del Nivel 4 del Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico, Urbano y Etnológico del Conjunto Histórico, salvo cuando en el tramo urbano en que se localice el inmueble con estos niveles de catalogación, existan inmuebles de mayor protección.
3. En los entornos bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, se evitará la colocación de infraestructuras de recogida de residuos, salvo cuando la distancia de los elementos localizados fuera del entorno fuera desaconsejable para asegurar la eficiencia del servicio público demandado por los usos urbanos de las edificaciones del entorno. En estos casos, en los que de forma necesaria deban emplazarse en el ámbito del entorno estas instalaciones, se adoptarán diseños del mobiliario de los elementos de la recogida de residuos que permitan su mimetización y reduzcan su impacto visual.
4. La empresa gestora del servicio público de recogida de residuos urbanos elaborará en el plazo máximo de seis (6) meses un programa de adecuación de las actuales ubicaciones de los elementos de recogida de residuos en el Conjunto Histórico y de los otros bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, a los criterios establecidos en este precepto. Dicho programa será elevado al

Ayuntamiento para su aprobación, informando al efecto los servicios técnicos municipales encargados de la protección del patrimonio histórico. Este Programa deberá ejecutarse en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde su aprobación.

Artículo 8.3.18. Programa prioritario de mejora del paisaje urbano.

Con carácter preferente el Ayuntamiento elaborará un programa de mejora del paisaje urbano para su ejecución en el plazo de cuatro (4) años de integración de cableado, y adecuación de elementos de publicidad en los Espacios Urbanos Protegidos por este Plan General del ámbito del Conjunto Histórico declarado.

Artículo 8.3.19. Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva de los bienes declarados de Interés Cultural en la categoría de Monumentos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 apartado 2 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el presente Plan General contiene como Anexo al Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan General, un Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva de los siguientes bienes, declarados Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumentos, y de su entorno:

- a. Iglesia Mayor de San Juan Bautista. (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 18/06/1975).
- b. Torre del Reloj del antiguo Cabildo (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 29/06/1985).
- c. Torre Bermeja. (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 29/06/1985).
- d. Torre del Puerco. (Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento. BOE 29/06/1985).
- e. Sitio Histórico Loma del Puerco. Bien de Interés Cultural. BOJA n.º 52.15/03/2012.

Artículo 8.3.20. Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva del Conjunto Histórico.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el preceptivo Plan Especial del Conjunto Histórico tendrá que incorporar entre sus contenidos un Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva de su ámbito.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.**Artículo 8.4.1. Disposición general.**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 8.4.2. (SUSPENDIDO)**Artículo 8.4.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica.**

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:
 - a. Línea de 380 kV, treinta (30) metros.
 - b. Línea de 220 kV, veinticinco (25) metros.
 - c. Línea de 138 kV, veinte (20) metros.
 - d. Línea de 66 kV, quince (15) metros.
 - e. Línea de 45 kV, quince (15) metros.
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

Artículo 8.4.4. Servidumbre de cauces públicos.

Se regulan por lo establecido en el artículo 8.2.2 de estas Normas.

Artículo 8.4.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Artículo 8.4.6. Protección de las vías pecuarias y gestión de las propuestas de modificación de trazados del Plan General.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.
2. Las vías pecuarias existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el término municipal de Chiclana de la Frontera son las identificadas en el Documento VI de este Plan, que formalmente constituye el Anexo de Vías Pecuarias del mismo y al tiempo, integrante de su Estudio Ambiental Estratégico. En el citado Documento VI se especifica además:
 - 2.1. Las vías pecuarias existentes cuyo trazado y condición de bien de dominio público vía pecuario se propone seguir manteniendo.
 - 2.2. Los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen desafectar en la totalidad de su sección sin necesidad de aportar trazado alternativo, por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999. Se refiere a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que conforme al planeamiento urbanístico vigente el día 31 de diciembre de 1999 mereciesen la clasificación de Suelo Urbano por contar con dicha clasificación, o bien, por tratarse de Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado y ejecutado en dicha fecha, que será de aplicación salvo en aquellos tramos que el presente Plan General, en función de su capacidad de integración en la red de espacios libres, y pese a

situarse en terrenos que merezcan la clasificación de Suelo Urbano, se califiquen expresamente de Sistema General Viapecuario

- 2.3. Los tramos para los que propone desafectar en la totalidad de su sección o bien proponer sólo una reducción de su anchura sin necesidad de aportar trazado alternativo, por aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, de 21 de julio (Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía). Esta Disposición habilita la desafectación por reconocimiento de mutación demanial -sin necesidad de aplicar la regulación establecida en la sección 2ª del Capítulo IV del Título I del citado Decreto 155/1998, sobre aportación de trazado alternativo- de aquellos tramos de vías pecuarias afectados por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias -esto es, el 24 de marzo de 1995-. Con criterio preferente, el presente Plan en sus propuestas de tramos desafectables plantea no proceder a la desafectación completa del tramo de la vía pecuaria sino sólo a la reducción de su anchura, con la finalidad de mantener en lo posible los trazados originales, salvo en aquellos casos de pérdida de funcionalidad o trazado interrumpido.
 - 2.4. Los tramos de vías pecuarias existentes que conforme a las propuestas de la nueva ordenación urbanística y territorial establecida por este Plan, se propone desafectar con aportación de trazado alternativo conforme a las exigencias de la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998. No obstante, como criterio preferente en estos casos el presente Plan General propone el mantenimiento del tramo de la vía pecuaria, calificándolo los terrenos del dominio público pecuario como Sistema General de Espacios libres en caso de situarse en zonas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado (u ordenado) en aplicación de la habilitación establecida en el apartado 1 del artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (según la redacción dada por la Disposición Final Cuarta del Decreto 36/2014), y reduciendo la propuesta de desafectación a la parte de la sección que deba destinarse a usos urbanos, y al tiempo, procurando habitar la compensación de la pérdida de anchura en los terrenos inmediatamente colindantes a su trazado actual. De no ser posible, la compensación superficial se propone en otras posiciones para conformar un trazado alternativo, salvo que garantizada la continuidad de la red general de vías pecuarias, la compensación superficial se proponga en la creación de un nuevo descansadero. La desafectación del tramo completo es un criterio subsidiario, que sólo se propone en los casos de trazados no reconocibles o bien de imposibilidad de contar con una sección mínima de vía pecuaria útil para su función histórica o para usos públicos de espacios libres.
 - 2.5. Los trazados alternativos propuestos que deben sustituir a los tramos existentes de vías pecuarias que se propone su desafectación por incidencia directa de este Plan General, a que se refiere el apartado 2.4 anterior. Cuando queda garantizada la continuidad de la red general de vías pecuarias, la compensación superficial se propone en la creación de un nuevo descansadero.
3. El sistema de vías pecuarias propuesto por este Plan General se integra:
 - 3.1. Por aquellas vías pecuarias existentes cuyo trazado y condición de bien de dominio público vía pecuario se propone seguir manteniendo, sea con idéntica anchura o con propuesta de reducción y
 - 3.2. Por el trazado alternativo de nuevas vías pecuarias o ampliación de las existentes que viene a sustituir aquellos tramos existentes que se propone desafectar total o parcialmente como consecuencia directa de las nuevas propuestas de ordenación urbanística de este Plan. En todo caso se asegura la integridad superficial y la continuidad de la red de vías pecuarias.
 - 3.3. El trazado de vías pecuarias resultantes de la propuesta de este Plan General se expresa en el Plano del Sistema Ambiental así como en el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo", por ser ésta su clasificación ordinaria. No obstante, este Plan identifica aquellas vías pecuarias cuyo su trazado histórico se mantiene a pesar de que transcurran por zonas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado (u ordenado), y que son calificadas de Sistemas Generales de Espacios Libres Viapecuarios (D-EL-VP), conforme a la habilitación del apartado 1 del artículo 39

del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (según la redacción dada por la Disposición Final Cuarta del Decreto 36/2014)), y que son identificadas con dicha calificación y clasificación en el plano de ordenación estructural O.01 "Modelo Urbano-Territorial".

4. Con carácter general, los terrenos de la actual red de vías pecuarias cuya permanencia en el dominio público se ratifica según la propuesta resultante de este Plan, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE), siendo regulados en el artículo 13.4.8 de estas Normas.

No obstante, en aquellos casos excepcionales de terrenos originariamente integrantes del dominio público pecuario que por la dinámica de la ciudad han quedado localizadas áreas que merecen la clasificación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado (u ordenado), pero que constituyen tramos que no precisan formular propuestas de desafectación, este Plan General les otorga la calificación de Sistema General Viapecuario Existente (integrante del Sistema General de Espacios Libres), con la adscripción de clasificación que en cada caso corresponda conforme se indica en los planos de ordenación estructural. En estos casos, el régimen de usos de este Sistema General Viapecuario será análogo al establecido en el artículo 13.4.8 de estas Normas para las vías pecuarias del suelo no urbanizable (salvo aquellas incompatibilidades derivadas por la protección de la salud pública en los núcleos de población), y con preferencia de los usos ambientales y recreativos en forma de parques lineales y sendas peatonal y de tránsito de bicicletas; el tránsito de vehículos a motor de cualquier clase queda prohibido.

Asimismo tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE), los terrenos localizados en Suelo No Urbanizable, pertenecientes a los trazados alternativos de vías pecuarias propuestas (calificados por este Plan como Sistema General Viapecuario Propuesto) una vez sean adquiridos y afectados a este fin. Hasta el momento de dicha adquisición, podrán tener de conformidad con las previsiones de este Plan General la consideración de Suelo No Urbanizable en la categoría de Especial Protección por Planificación Urbanística) si dicho trazado alternativo transcurre por el suelo no urbanizable.

Si el trazado alternativo se ha identificado como Sistemas Generales Viapecuario Propuesto, por transcurrir por terrenos colindantes que cuenten con otra clasificación de suelo diferente a la de Suelo No Urbanizable, estando, por ello, adscritos a Áreas de Reparto concretas de otras categorías de suelo (a efectos de facilitar su gestión y adquisición con cargo a aquellos desarrollos urbanísticos que provoquen la necesidad de proveer la correspondiente modificación del trazado original), quedarán afectos a a este destino de vía pecuaria una vez sean adquiridos, de modo que una vez sean afectados al dominio público vía pecuario les será de aplicación idéntico régimen de uso que el establecido del artículo 13.4.8 de estas Norma para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE), y sometidos al régimen 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 conforme a las previsiones del artículo 13.4.8.

5. En las fichas de las actuaciones así como en el Documento VI "Propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias", se describen los terrenos que en el interior de cada ámbito de actuación (sector o área) o zona del término deben ser objeto de desafectación, así como los correspondientes tramos de trazado alternativo de vías pecuarias que los sustituyen a fin de asegurar la adquisición de éstos de forma simultánea a la ejecución urbanística de cada ámbito. No se prevé compensación superficial en aquellos supuestos de propuestas de desafectación indicados en el Documento VI "Propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias", en los que resulte de aplicación lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la de la Ley 17/1999, o/y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, de 21 de julio (Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

La obtención de los terrenos de los trazados alternativos previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de julio y por cualquiera

de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares. A tal fin se prevén las siguientes alternativas de gestión:

- 5.1. La Administración autonómica, decidirá en el proceso de ejecución urbanística - y conforme al libre ejercicio de sus potestades de gestión y administración de su patrimonio - considera oportuno incorporarse a los procesos reparcelatorios de aquellos ámbitos en que han quedado incluido los terrenos de los tramos de vías pecuarias actuales que deben ser objeto de desafectación (por quedar dichos terrenos vinculados al proceso urbanizador conforme a las previsiones de este Plan General), patrimonializando los aprovechamientos urbanísticos con el cumplimiento de los deberes vinculados, en cuyo caso (de decirse por la Administración autonómica esta opción de gestión) corresponderá la función expropiatoria de los terrenos de suelo no urbanizable de los trazados alternativos sustitutivos, y el abono de las correspondientes indemnizaciones, a la citada Administración autonómica.
- 5.2. En el caso de que la Administración Autonómica decidiera en los ámbitos remitidos a Plan Parcial o Plan Especial (antes de iniciarse la formulación de éstos) que los terrenos correspondientes a los tramos de vías pecuarias objeto de la propuesta de desafectación pese estar incluidos en áreas o sectores, dichos terrenos no deban generar ni edificabilidad bruta ni aprovechamientos, los correspondientes instrumentos de desarrollo (de planeamiento y gestión) del ámbito en cuestión, conforme a las previsiones del artículo 58.3 LOUA, deberán proceder a la labor de reajustes de aprovechamientos y edificabilidades contenidas en la Ficha del ámbito, aplicando idéntica solución a la prevista en el artículo 3.2.9 apartado 4 párrafo final de estas Normas, excluyendo proporcionalmente las atribuidas por las citadas superficies, sin perjuicio de mantener la carga de urbanización de los mismos de conformidad con el destino público que corresponda por la calificación de espacio libre o viario establecido por este Plan General. La capacidad de reajuste será proporcional a la superficie objeto de desafectación en relación al total de la del ámbito y no podrá superar el máximo del cinco por ciento (5%) de los aprovechamientos y edificabilidades calculados en la ficha. En esta hipótesis, la adquisición del tramo correspondiente del trazado alternativo en Suelo No Urbanizable será financiada por los titulares de terrenos del ámbito en que se integran según la delimitación de este Plan General la superficie objeto de desafectación, incorporando dicha carga en el proyecto de reparcelación. De igual modo en esta hipótesis se valorará tanto el suelo desafectado como el correspondiente al trazado alternativo en situación básica de suelo rural.
- 5.3. En el supuesto de que la Administración Autonómica decidiera reclamar la colaboración de la Administración Local en la tarea de gestión de los trazados alternativos, y si ésta aceptara, se podrá suscribir un convenio mediante el cual corresponda a la Administración Urbanística municipal la función de expropiación de los trazados alternativos, aportando la Administración autonómica los aprovechamientos urbanísticos que correspondan (de los que generen los terrenos de vías pecuarias que deban ser objeto de desafectación por quedar incluidos en áreas o sectores de desarrollo urbanístico) en la cuantía suficiente para financiar la adquisición de las citadas expropiaciones de los trazados alternativos en Suelo No Urbanizable.
- 5.4. En los casos en que manteniendo el trazado de la vía pecuaria es preciso proceder a la desafectación de una parte de su sección y la propuesta de compensación se realiza en terrenos colindantes (restituyendo así, en todo o en parte la sección original), el presente Plan General procede a la calificación de los terrenos necesarios para dicha restitución como Sistema General Viapecuario Propuesto adscribiendo su gestión al ámbito de desarrollo urbanístico colindante. En estos casos, obtenido el Sistema General gratuitamente por la Administración Urbanística municipal como consecuencia de la gestión de los ámbitos de desarrollo a que se encuentran vinculados, serán ofrecidos a la Administración Autonómica a fin de proceder a las operaciones de modificación de trazado actual, con la consiguiente sustitución de una superficie por otra, manteniéndose la sección de la vía pecuaria.
6. En la ordenación pormenorizada de aquellos tramos de vías pecuarias actuales que deban, por las previsiones del presente Plan General, quedar desafectadas, se establecerán aquellos usos previstos en

- los Planos de Ordenación completa, siendo su destino mayoritario de usos públicos (espacios libres o/y viario). En los proyectos de urbanización de estos tramos existentes se deberá integrar toda (en el caso de calificación de sistema de espacios libres) o una parte (caso de calificación del resto, de sistema viario) de la sección del trazado desafectado como parque lineal conforme resulte de la ordenación, asegurando la continuidad del trazado original. Si la propuesta es de su conversión completa en vial, deberá preverse en el proyecto de urbanización que una parte de la sección del mismo se destine a usos peatonales y de bicarriles.
7. No obstante, en aquellos casos puntuales en los que una parte del trazado histórico de la vía pecuaria se encuentre ocupado por una pluralidad de edificaciones (implantadas sin acometerse acción alguna de recuperación por parte de la Administración responsable), el presente Plan General por razones de interés social formula propuestas de desafectación total o parcial (con aportación de trazados alternativos) atribuyendo determinaciones urbanísticas de calificación de usos urbanos que permiten regularizar las edificaciones existentes, condicionado todo ello a la efectiva desafectación (con previa adquisición de trazado alternativo) y a la compensación económica que deban realizar los beneficiarios para el acceso a la propiedad de conformidad con la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas y sin perjuicio de asegurar la presencia de usos públicos en aquellas partes no ocupadas si resulta de utilidad para las propuestas de redes de espacios libres o viarios de este Plan.
 8. En todo caso la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan General y en los instrumentos de desarrollo del mismo que conlleven modificación del trazado de una vía pecuaria no podrá llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución de modificación del trazado correspondiente. Y en consecuencia:
 - 8.1. En ningún caso forman parte de la parcela edificable superficie alguna de vía pecuaria existente mientras se mantenga el carácter público e imprescriptible de ésta. En aquellos casos en los que el presente Plan conforme a las previsiones del apartado 7 anterior, de forma complementaria a la propuesta de desafectación, establezca en todo o parte del trazado actual una calificación de uso privado, (y sin perjuicio del cumplimiento del resto de requisitos establecidos en estas Normas en función de la categoría de suelo), no podrá autorizarse edificación alguna hasta tanto se haya resuelto el expediente de desafectación por la Administración de la Comunidad Autónoma y se encuentre legitimado el solicitante de la licencia por título suficiente para su adquisición o uso conforme a la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.
 - 8.2. De igual forma, se suspenderá la legalización de edificación existente implantada en tramos de vías pecuarias que se propone desafectar por este Plan General, hasta tanto no acontezca efectivamente dicha desafectación y se obtenga por el interesado la legitimación de dominio o uso conforme a las previsiones de la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.
 - 8.3. En las áreas regularización e integración urbanoambiental de gestión asistemáticas, la suspensión de la actividad de ejecución y de edificación sólo afectará a las parcelas colindantes al trazado objeto de propuesta de desafectación así como a la ejecución de las obras públicas propuestas en su trazado. Además, no podrá autorizarse edificación o legalización en las citadas parcelas hasta tanto se haya obtenido y gestionado el completo tramo del trazado alternativo imputado al área de regularización o en su caso, la superficie equivalente en caso de inclusión de la compensación superficial por trazado alternativo en el descansadero de nueva creación.
 9. Asimismo, se suspenderá la solicitud de legalización de edificaciones existentes que siendo la construcción compatible con las propuestas de este Plan e implantarse la misma en terrenos de dominio privado, sin embargo cuenten con cerramientos de parcela que ocupen parcialmente tramos de vías pecuarias. La suspensión tendrá efectos hasta tanto se proceda por parte de la Administración competente a recuperar la superficie de vía pecuaria afectada o bien se proceda por el interesado a demoler el cerramiento en la parte en que invada el dominio público. No obstante, las alineaciones exteriores de las parcela edificables establecidas en los planos de ordenación pormenorizada completa se ajustarán de manera automática al resultado de deslinde aprobado en aquellos tramos de vías pecuarias

en los que dicho deslinde no haya acontecido con anterioridad a la aprobación de este Plan General o sea objeto de revisión conforme a la legislación de vías pecuarias.

10. Cualquier infraestructura (saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, o cruce para enlace viario) que transcurra por Suelo No Urbanizable o asociada al proceso urbanizador de los ámbitos de las áreas y sectores de desarrollo establecido por este Plan General que se pretenda implantar que afecte a vía pecuaria deberá tramitarse para su posible autorización ante la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme a lo establecido en el Capítulo V "Ocupaciones y aprovechamientos en vías pecuarias" del Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/1998), o disposición reglamentaria que lo sustituya. Las posibles implantaciones no pueden alterar el tránsito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios con aquel. En cualquier caso, debe evaluarse las posibles afecciones a la vegetación existente, y si hubiera afecciones a la misma proceder al trasplante de todos aquellos pies arbóreos, arbustivos y de matorral de porte destacado, así como proceder a la revegetación posterior de los terrenos afectados, o a la restitución de la superficie afectada en otro lugar de la vía pecuaria si no fuera posible en la zona de actuación.
11. No serán autorizables las ocupaciones longitudinales, si existen otras opciones para situar las infraestructuras.
12. Cualquier proyecto de infraestructura viaria así como el planeamiento de desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable (sectorizado o no sectorizado) que produzca afecciones a alguna vía pecuaria deberá ser informado, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Consejería de Medio Ambiente y sin que puedan comenzar las obras de urbanización sin autorización previa de ésta. A tal fin, en el documento de planeamiento correspondiente (Plan Parcial, Plan Especial o Plan de Sectorización), o en su caso, Proyecto de Urbanización será necesario incorporar una memoria o anexo descriptivo de las diferentes infraestructuras que afecten en su trazado a las vías pecuarias, con planimetría a escala para evaluar su viabilidad teniendo en cuenta la normativa vigente de vías pecuarias. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá haber concluido el procedimiento de ocupación de vías pecuarias necesario para ejecutar las obras en el ámbito de las vías pecuarias. La información pública asociada al procedimiento de ocupación podrá entenderse cumplimentada si en la información pública a que deba someterse el documento de planeamiento correspondiente se incluye de forma específica la ocupación de las vías pecuarias.

Artículo 8.4.7. (SUSPENDIDO/PENDIENTE DE SUBSANACIÓN)

Artículo 8.4.8. Afecciones derivadas de zonas de seguridad de instalaciones de la Defensa Nacional.

1. La Estación de Radio de la Armada sita en el término municipal de Chiclana de la Frontera, en virtud de la Orden 59/1981, de 23 de abril de 1981 (BOE 107/1981), presenta las siguientes afecciones:
 - a. Zona de Seguridad Próxima: trescientos (300) metros en torno a su perímetro
 - b. Zona de Seguridad Radioeléctrica: cuatro mil (4.000) metros en torno a su perímetro.
2. Atendiendo al carácter de la instalación militar a que se refiere la citada Orden 59/1981 (instalación radioeléctrica del grupo segundo del Capítulo II del Reglamento de ejecución de la ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional), la zona próxima de seguridad se regula por lo dispuesto en el artículo 18 del citado Reglamento. En consecuencia, será preciso en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad próxima de dicha instalación contar con la autorización del Ministerio de Defensa para la realización de obras, instalaciones y edificaciones de clase alguna, y en todo caso, sólo se podrán conceder cuando, además, sean compatibles con las limitaciones de altura a las que se hayan sujetas conforme a la regulación establecida en el artículo 20 del citado Reglamento.

3. De forma específica, en congruencia con la regulación expuesta en el apartado anterior, este Plan General establece las siguientes cautelas en lo concerniente a la Zona de Seguridad Próxima de la Estación de Radio de la Armada:
 - a. En los primeros cien (100) metros del perímetro exterior de la instalación radioeléctrica, que se integra en la Zona de Seguridad Próxima, queda prohibida la construcción de nueva edificación, sea cual sea la clasificación de suelo.
 - b. A partir de dicha distancia (100 metros) y hasta los ciento cincuenta (150) sólo podrá construirse nuevas edificaciones en las parcelas que cuentan con clasificación de suelo urbano con la calificación de uso adecuado y con una altura máxima de una planta, y en todo caso respetando la limitación de altura del 5 por ciento (5%) desde el perímetro de la zona de instalación.
 - c. A partir de los ciento cincuenta y un metros (151 metros) y hasta el límite exterior de los trescientos (300) metros de la Zona de Seguridad Próxima, sólo podrá construirse nuevas edificaciones en las parcelas que cuentan con clasificación de suelo urbano con la calificación de uso adecuado y con una altura máxima de dos (2) plantas, y en todo caso respetando la limitación de altura del cinco por ciento (5%) desde el perímetro de la zona de instalación.
 - d. Las regulaciones de los apartados b) y c) afectan aquellas superficies de los ámbitos 8-ARG-MR- EL MARQUESADO y 8-ARG-BC- BATERÍA COLORA que se encuentran incluidas en la Zona de Seguridad Próxima.
 - e. El suelo clasificado como urbanizable no sectorizado incluido en la Zona de Seguridad Próxima se destina al Sistema General de Espacios Libres, sin que en dichos terrenos se proponga edificación alguna.
4. La Zona de Seguridad Radioeléctrica de la Estación de Radio de la Armada que se extiende a cuatro mil (4.000) metros en torno a su perímetro, quedará sujeta a las limitaciones establecidas en los artículos 20 y 21 del Reglamento de ejecución de la ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional. En todo caso en esta zona de seguridad radioeléctrica quedará prohibida la erección de obstáculos que puedan interceptar los haces de emisión o recepción de las comunicaciones, así como la instalación de aparatos capaces de detectar o interferir dichas comunicaciones.

Conforme a la Orden 59/1981, de 23 de abril de 1981 (BOE 107/1981), la superficie de limitación de altura aplicable es la siguiente: 5 por ciento (5%) desde el perímetro de la zona de instalación hasta los dos mil (2.000) metros de éste y del siete con cincuenta por ciento (7,50%) entre los dos mil (2.000) metros y cuatro mil (4.000) metros.
5. En todo caso la zona de instalación de La Estación de Radio de la Armada tendrá la calificación urbanística de equipamiento vinculado a la Defensa Nacional.
6. También se aplicarán igual régimen que el previsto en el apartado 4 anterior para aquellos terrenos del término municipal de Chiclana que se encuentren en las zonas de seguridad radioeléctrica de la Estación Radionaval de Puerto Real establecida por Orden Ministerial de Defensa 68/1981, de 5 de mayo.

Artículo 8.4.9. Servidumbre de gaseoductos de transporte primario.

De conformidad con las previsiones del artículo 6.8.19 apartado 2 de estas Normas los terrenos bajo los que transcurran el gaseoducto de transporte primario "Puerto de Santa María-Puerto Real-San Fernando-Acceso a Cádiz-Chiclana de la Frontera" estarán sujetos a las limitaciones que se contienen en dicho precepto, debiendo respetarse las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del gaseoducto de conformidad con la legislación sectorial de referencia, en especial la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y sus normas de desarrollo.

Artículo 8.4.10. Protección de caminos rurales.

La red de caminos rurales, de uso público municipal, se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- a. Mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
- b. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.
- c. La finalidad de los caminos rurales públicos en su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.
- d. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.
- e. La anchura mínima de los caminos rurales será la reflejada en cada caso en los planos de ordenación sobre la red ambiental del municipio.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO /IX**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.****SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 9.1.1. Aplicación normativa.**

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal, así mismo tienen el carácter de ordenación estructural excepto los artículos 9.1.7 y 9.1.8.
3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.
4. Serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Chiclana de la Frontera 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 la Sección II de este Capítulo I de este Título IX del presente Plan General.
5. 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 delimitado en los planos de ordenación. Este Plan Especial tendrá como finalidad los objetivos y criterios de actuación establecidos en el artículo 11.2.2 de estas Normas que tiene el carácter de ordenación estructural.

6. Hasta tanto no se apruebe definitivamente el preceptivo Plan Especial de Protección y Mejora previsto en el artículo anterior, las parcelas del ámbito del Conjunto Histórico declarado se ajustarán a las siguientes determinaciones.
 - a. Parcelas con edificaciones incluidas en el Catálogo del presente Plan General: se ajustarán transitoriamente a las determinaciones del Capítulo II de este Título IX.
 - b. Parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar: se ajustarán transitoriamente a las determinaciones del Capítulo II del Título XI.
7. Asimismo, y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial y se obtenga por el Ayuntamiento la delegación de competencias conforme al artículo 40 de la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), cualquier intervención sobre los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico declarado será autorizada de forma previa por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 9.1.2. El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Chiclana de la Frontera.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera constituye el Catálogo de Bienes Protegidos, como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo. El Catálogo de Bienes Protegidos se integra por los siguientes documentos:
 - a. El Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico, Urbano y Etnológico del Conjunto Histórico.
 - b. El Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico.
 - c. El Catálogo General de Protección del Patrimonio Arqueológico.
2. El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera se regula por las normas contenidas en los Capítulos del 11 al V de este Título IX.

Artículo 9.1.3. Obras sobre inmuebles declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.
2. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de monumentos, en los jardines históricos y en sus respectivos entornos.
3. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia, a fin de que ésta valore el proyecto y formule en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien.
4. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 2 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.
5. En las actuaciones no sometidas a licencia se actuará según lo establecido para ello en el artículo 34 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. Será necesario solicitar y obtener informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en el procedimiento de tramitación de cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo de este Plan General (estén previsto expresamente en el mismo o, sin estarlo, se formulen con carácter potestativo) que afecten a parcelas incluidas en las delimitaciones de los entornos declarados Bienes de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.

Artículo 9.1.4. Ámbito de aplicación de las normas de conservación específica de inmuebles catalogados.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las disposiciones establecidas en la presente Sección sobre conservación, rehabilitación y declaración de ruina son aplicables con carácter general a los inmuebles incluidos en cualquiera de los Catálogos de Bienes Protegidos del presente Plan General. Se aplicarán supletoriamente, en lo no regulado en la presente Sección por lo dispuesto en el Título XVI de estas Normas.
2. Las obligaciones de conservación del patrimonio arqueológico se establecen en el Capítulo IV de este Título IX.

Artículo 9.1.5. Conservación de los inmuebles declarados de Bien Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

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. 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.
3. No será necesaria la modificación del presente Plan 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.

Artículo 9.1.6. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan General tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Igualmente tienen, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior y del artículo 16.1.3, la obligación de realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el Título XVI de estas Normas

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.
6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.
7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.
8. En todo caso, los inmuebles, catalogados o no, pertenecientes al Conjunto Histórico requieren autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en los expedientes de ruina de los que se pudiera una derivar la autorización para su demolición total o parcial.

Artículo 9.1.7. Normas de declaración de la ruina en los edificios protegidos

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y subsidiariamente por las siguientes normas.
 - 1.1. Quedaran suspendidos los efectos relativos a la demolición (restringida a los aspectos a que se refiere a la norma 1.7 siguiente) cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
 - 1.2. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
 - 1.3. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
 - 1.4. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
 - 1.5. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

- 1.6. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
- 1.7. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.
- 1.8. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.
- 1.9. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
- 1.10. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.
2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.
5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.
6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 16.2.2 de estas normas.

Artículo 9.1.8. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos

1. 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.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

CAPÍTULO II. EL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES Y ESPACIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO, URBANO Y ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 9.2.1. Disposiciones Generales del Capítulo II del Título IX.

1. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones del presente Capítulo: los artículos 9.2.1; 9.2.9 y 9.2.10; 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.
2. El Catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico de Chiclana que conforme a las previsiones del presente Plan General debe formularse deberá desarrollar y completar el Catálogo incorporado por este Plan General en este Capítulo, que tiene carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan Especial. El Catálogo del Plan Especial asignará a cada inmueble su Nivel de Protección final, así como ampliando la catalogación a aquellos otros que, tras un estudio más particularizado, así lo demandasen sus valores. 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. Así mismo, se establece que con carácter general y preferente se mantendrá la inclusión en dicha catalogación definitiva de los inmuebles catalogados como Nivel 4 por este Plan General, sin perjuicio de que el Plan Especial valore de forma individualizada los inmuebles incluidos en el Nivel 4, a los efectos de determinar si debe ser elevado su nivel; o bien mantener la asignada con carácter cautelar por el PGOU, y desarrollando sus determinaciones de protección de manera pormenorizada. Las exclusiones en la catalogación definitiva que debe realizar el Plan Especial de inmuebles del Nivel 4 incluidos en este PGOU, será excepcional y debidamente justificadas, requiriendo en todo caso, el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura. En ningún caso podrá justificarse la exclusión por la pérdida de valores o deterioro acontecido en el periodo de vigencia de este Plan General, dado que éste contiene determinaciones para evitar dicha circunstancia, sancionando los incumplimientos en el deber de conservar y rehabilitar todos los bienes inmuebles catalogados.
3. El Catálogo de Edificaciones y Espacios de Interés Arquitectónico, Urbano y Etnológico del Conjunto Histórico de Chiclana de la Frontera, que incorpora directamente este Plan General, con carácter transitorio y cautelar, se integra por las siguientes secciones:
 - a. Sección I. Catálogo de Protección de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico
 - b. Sección II. Catálogo de Protección de Espacios Urbanos de Interés del Conjunto Histórico.

SECCIÓN I. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICACIONES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 9.2.3 Niveles de Protección.

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en esta Sección y en las fichas del Catálogo de Protección de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico, se establecen los siguientes niveles de protección:

- a. Nivel 1, 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, además del propio Conjunto Histórico de Chiclana, un total de siete (7) inmuebles, identificados desde el CHN1-01 al CHN1-07 en el Catálogo de Protección, donde se identifican, además de en los Planos de Ordenación Completa. Se incluyen también en este Nivel I los escudos existentes en el Conjunto Histórico, y ello de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, Ley 16/85, de 25 de junio. Se trata de un total de seis (6) escudos, identificados desde el E-01 al E-06.
 - b. Nivel 2, que se corresponde con aquellos inmuebles, de diferentes tipología, de un singular y elevado interés arquitectónico, merecedores de protección integral por albergar relevantes valores de carácter histórico, de representación de un periodo, por su escasez y rareza en la actualidad, o por sus valores constructivos y volumétricos, etnológicos, ambientales y estéticos. Son un total de dieciocho (18) inmuebles, identificados desde el CHN2-01 al CHN2-18 en el Catálogo de Protección, donde se identifican, además de en los Planos de Ordenación Completa.
 - c. Nivel 3, que es el asignado a aquellas edificaciones con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados con los niveles 1 y 2 de protección, sin embargo por sus características arquitectónicas, formales o su significación en la evolución histórica de Chiclana de la Frontera deben ser objeto de una protección global. Son un total de cincuenta y cuatro (54) inmuebles, identificados desde el CHN3-01 al CHN3-54 en el Catálogo de Protección, donde se identifican, además de en los Planos de Ordenación Completa.
 - d. Nivel 4, que comprende aquellos inmuebles, en su mayoría viviendas, 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, al tiempo que articulan la trama urbana, y contribuyen a la configuración del paisaje urbano y ambiental en la ciudad histórica. Son un total de cuarenta y un (41) inmuebles, identificados de desde el CHN4-1 al CHN4-41 en el Catálogo de Protección, donde se identifican, además de en los Planos de Ordenación Completa.
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. Serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo de Protección de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico 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 1X.
 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 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9.2.4. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

1. Condiciones de parcelación:
 - a. Las parcelas con algunos de los niveles de protección 1 y 2 no podrán ser objeto de segregación ni de agregación. Sólo se admitirán, excepcionalmente, y 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 pertenecientes a los niveles 3 y 4 de protección no podrán ser objeto segregación ni de agregación si se localizan en Suelo Urbano Consolidado. Sólo se admitirán, excepcionalmente, y 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. Si se localizan en Suelo Urbano No Consolidado podrán ser objeto de las operaciones de reparcelación necesaria para la actividad de ejecución urbanística si así está previsto en el presente Plan General. No obstante, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación no podrá ser objeto de segregación o agregación la parcela vinculada a la edificación protegida. Cuando no estuviera previsto, se necesitará un informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico al objeto de valorar el cumplimiento del artículo 31.2.a de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Condiciones de uso:
 - a. Con carácter general en las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la Zona de Ordenanza en que se encuentran ubicados. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Protección, prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de la Zona de Ordenanza en la que estuvieran incluidos.
 - 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. Instalaciones.

Se regirá por el régimen específico establecido en el Capítulo III del Título VIII, relativo al Plan de Descontaminación Visual.
5. 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 establecerán las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

- b. 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.
6. 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 Carta Arqueológica” como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.
7. En ningún caso se admitirán intervenciones parciales que tengan como único objeto la ampliación de volúmenes.
8. Supletoriamente, para lo no regulado por estas normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza en que se ubique la parcela o edificio protegido.
9. 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 9.2.5. 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. Las intervenciones que permitan la apertura de huecos en fachadas protegidas, la sustitución de elementos protegidos o las obras de nueva edificación por ampliación mediante la construcción de entreplantas en edificaciones donde está protegida su composición espacial y estructural, y que no estén expresamente justificadas y reseñadas en la ficha de catalogación, requerirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Se definen los siguientes niveles:

1. Totalidad del conjunto.

Está referido al edificio en todo su conjunto, entendido éste como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo, y por tanto, sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

2. Fachadas y elementos característicos de las mismas.

Está referida a la fachada original, entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, imposta, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada. La fachada puede protegerse como:

2.1. Entendida como piel, que supone el mantenimiento de la fábrica original con sus revestimientos, con los refuerzos y consolidaciones precisas cuando por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados o reducciones de la misma:

- a. La conservación de la fachada original implicará la recuperación de los elementos decorativos

originales, como cornisas, molduraciones de huecos, rejerías, azulejos o cualquier otro elemento que se considere de interés. Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

- b. No se permite la modificación de sus huecos tanto en su disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, tejares o guardapolvos, recercados avitolados, zócalos, impostas, carpintería y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos.
 - c. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de la textura y color de los acabados originales y, en cualquier caso, deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.
 - d. Excepcionalmente, se podrá permitir la apertura de huecos cuando el uso a la cual se destine así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán de ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, todos, o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.
- 2.2 Asociando la primera crujía, que supone el tratamiento especificado en el punto 2.1 anterior a las dos fábricas originales que configuran el espacio comprendido entre ellas, si se trata de crujías paralelas a fachada, y de al menos cuatro (4) metros de ésta si las fábricas son perpendiculares a la fachada. Deberá mantenerse igualmente la viguería original, pudiéndose admitir sustituciones sin modificar el sistema de forjado. Si existieran artesonados en dicha crujía deberán restaurarse, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.
3. Composición interior a nivel espacial y estructural.
- a. Está referido a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc.). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta), debiendo mantener éstas la organización de accesos desde la calle; disposición de espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.
 - b. En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.
 - c. Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

4. Patios y elementos singulares de los mismos.

Está referido al patio como tal y a los elementos que lo componen como son: escaleras, porticados, galerías o cualquier otro elemento original que caracterice el patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones, con las fábricas y elementos originales, tanto del espacio libre como de sus galerías, así como las fachadas que sirven de configuración al mismo, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcos, etc. que configuran el espacio. Deberá conservarse la cubrición del mismo si la tuviera. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios como son cerrajerías, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

5. Volumetría del conjunto.

Se refiere a la formalización y posiciones de los volúmenes que componen la edificación. Supone que se permiten obras de reforma general, e incluso de nueva edificación, excepto las de sustitución total y las de ampliación por remonte por encima de la altura máxima preexistente.

6. Tipo de cubierta.

- a. Está referida tanto a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman. Supone el mantenimiento de la forma y configuración original de la cubierta existente en forma, pendiente y materiales, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración.
- b. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente, si se encontrara en mal estado, y la restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.
- c. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras y otros elementos.
- d. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

7. Complementos originales de la edificación.

- a. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.
- b. En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.
- c. Los huecos de puertas, ventanas y balcones deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que puedan crearse deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.
- d. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

- e. Cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadras y proporción. En caso de que las carpinterías originales se hubieran sustituido por otras de materiales inadecuados, toda intervención deberá proceder a reponerlas con material, diseño, dimensiones y acabados acordes con los originales de la época de construcción del edificio.
- f. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Artículo 9.2.6. Certificado de seguridad en edificios catalogados.

1. Cualquier propietario de un edificio catalogado deberá disponer, en el plazo de tres (3) años desde la entrada en vigor del presente Plan 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. En los bienes catalogados con Nivel 1 y Nivel 2 el plazo para la obtención del certificado será de dieciocho (18) meses.
2. El certificado se renovará cada diez (10) años, y deberá ir acompañado de las correspondientes fotografías.
3. El Ayuntamiento podrá exigir dicho certificado en cualquier momento, a través del servicio técnico competente.
4. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación de las fachadas exteriores, interiores y cubiertas se puede iniciar de oficio o a instancia de cualquiera que tenga conocimiento de su incumplimiento.
5. El incumplimiento por parte del propietario de la obligación de conservación de las fachadas interiores, exteriores y cubiertas facultará a la Administración para requerir su cumplimiento en el plazo de un (1) mes, salvo que se aprecien circunstancias de peligrosidad que justifiquen una intervención urgente.
6. El interesado deberá acreditar el cumplimiento de la orden municipal mediante la aportación del Certificado de Seguridad aquí mencionado.
7. Si, como consecuencia del Certificado, es necesario realizar obras de conservación y seguridad, los propietarios deberán llevarlas a cabo en los plazos establecidos en el propio certificado, y deberán acreditarlo con el correspondiente certificado de finalización de obras, emitido por el técnico director. Las obras de conservación que se realicen a consecuencia del certificado de seguridad podrán solicitar las ayudas que a este efecto apruebe el Ayuntamiento o cualquier otra Administración.
8. El Ayuntamiento, y en ejecución de sus potestades administrativas, podrá iniciar el pertinente procedimiento de inspección urbanística y ordenar la ejecución de las obras contempladas en el certificado y las que el informe técnico municipal, en su caso, considere pertinentes, a cargo del interesado; y se iniciará el procedimiento previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
9. En caso de incumplimiento, se incoará el procedimiento de ejecución subsidiaria de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística. Todo esto independientemente del procedimiento sancionador que se pueda incoar de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

Artículo 9.2.7. Modificaciones del Catálogo y subsanación de las intervenciones admitidas en las fichas.

1. La inclusión en el Catálogo Protección de edificaciones que no formaren parte de él podrá ser acordada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan General.
2. Se incluirán en el Catálogo, en todo caso, los bienes que en el ámbito del presente Plan sean declarados de interés cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico.
3. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha del Catálogo Protección respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:
 - a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda considerar, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.
 - b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar, además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.
 - c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.
4. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha del Catálogo. Si dicha Administración lo considerase necesario, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.
5. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar, con informe previo de la Consejería competente, a los siguientes efectos:
 - 5.1.A una Modificación Puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan General, en los siguientes casos:
 - a. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte al nivel de protección del inmueble señalado en la misma.
 - b. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1 y Nivel 2, salvo aquellas obras de restauración o reforma menor, que no estando expresamente prevista en la ficha, pueden autorizarse mediante la formulación de un Plan Especial conforme al apartado b) siguiente.
 - c. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles catalogados con el Nivel 3, en los casos en que ésta no esté expresamente permitida en la ficha correspondiente.
 - d. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles catalogados con el Nivel 4, en los casos en que este tipo de obra esté expresamente prohibida en la ficha correspondiente.
 - 5.2.A la incoación de un expediente de Plan Especial específico de Protección del Inmueble en los casos de los Niveles 1 y 2, para admitir obras de restauración o de reforma menor cuando no estuvieran previstas, debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

5.3.A una resolución municipal, en el resto de los casos.

Artículo 9.2.8. Información sobre intervención en edificios catalogados

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.

Artículo 9.2.9. De los inmuebles con Nivel 1 del Catálogo de Protección de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico.

1. Identificación.

Integran este Nivel 1 de protección los siguientes inmuebles:

- CHNI-01. Iglesia de San Juan Bautista (Monumento)
- CHNI-02. Torre del Reloj del antiguo Cabildo (Monumento)
- CHNI-03. Palacete Neoclásico en García Gutiérrez 7
- CHNI-04. Iglesia y Convento Jesús Nazareno en Plaza Jesús Nazareno s/n
- CHNI-05. Iglesia San Telmo en C/ de la Plaza
- CHNI-06. Ermita de la Vera-Cruz en C/ Bailén s/n
- CHNI-07. Palacete Conde del Pinar en C/ Fierro s/n

De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, Ley 16/85, de 25 de junio, se incluyen también en este Nivel I los siguientes escudos:

- E-01. Escudo localizado sobre la fachada del elemento catalogado CHN2-11 Biblioteca Municipal (Calle La Vega nº6).
- E-02. Escudo localizado sobre la fachada del elemento catalogado CHN3-12 Vivienda (Calle Iro nº3).
- E-03. Escudo localizado sobre la fachada del elemento catalogado CHN3-13 Vivienda (Calle Hormaza nº 17).
- E-04. Escudo localizado sobre la fachada del elemento catalogado CHN3-22 Vivienda (Calle Botica nº 9 y 11).
- E-05. Escudo localizado sobre la fachada del elemento catalogado CHN4-14 Vivienda (Calle Corredera Alta nº 23).
- E-06. Escudo localizado en el aparcamiento interior del Centro de Salud (Calle Francisco Liñan).

2. Alcance de la protección.

- a. El Nivel 1 garantiza la plena conservación de la totalidad del conjunto del edificio (o del escudo), entendido éste como cualquier elemento que conforma la imagen, estructura, tipología, forma y volumen del mismo, tanto interiores como exteriores. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación.
- b. Será, en todo caso, de aplicación preferente el régimen establecido en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía en lo concerniente a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, siendo las disposiciones establecidas en este Plan de aplicación en todo aquello que no se opongan al citado régimen.

3. Cautelas.

- a. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en el entorno del bien protegido con Nivel 1 habrán de contemplar un análisis de la repercusión de las mismas sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.
- b. Por aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, el entorno de los edificios catalogados en el Nivel 1 de protección, al estar todos clasificados como Suelo Urbano, está constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de cincuenta (50) metros.

4. Intervenciones ordinarias admitidas.

- a. Las intervenciones admitidas con carácter general son las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se establecen en el punto I del artículo 7.1.2 de estas Normas, y que pueden ser: obras de conservación y mantenimiento, obras de consolidación, obras de acondicionamiento, incluso obras de restauración dirigidas al refuerzo de los elementos estructurales y la mejora de las instalaciones del inmueble. En todo caso, se asegurará el mantenimiento de los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
- b. Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y 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, salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

5. Autorización de la administración competente.

De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en estos inmuebles.

6. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel 1 deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales conforme a las directrices de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

7. Usos.

Los usos admisibles en los inmuebles catalogados con el Nivel 1, serán aquellos que se fijen en su ficha del Catálogo, y en todo caso, los propios vinculados a su origen y destino histórico. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

8. Protección de la imagen y el paisaje.

Se regula por lo dispuesto en el artículo 9.2.13.

Artículo 9.2.10. De los inmuebles con Nivel 2 del Catálogo de Protección de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico**1. Identificación.**

Integran este Nivel 2 de protección los siguientes inmuebles:

- CHN2-01. Casa del Conde de las Torres. Plaza Retortillo 1
- CHN2-02. Viviendas. C/ Hormaza 2

- CHN2-03. Vivienda. C/ Jesús Nazareno 29
- CHN2-04. Vivienda. C/ Jesús Nazareno 25
- CHN2-05. Vivienda. C/ Jesús Nazareno 19
- CHN2-06. Viviendas. C/ Jesús Nazareno 3
- CHN2-07. Bodega San Francisco. C/ Jesús Nazareno 18
- CHN2-08. Balneario de Braque. C/ Santa Ana 7 y 9
- CHN2-09. Vivienda con doble entrada. C/ La Vega 18,20
- CHN2-10. Vivienda burguesa neoclásica. C/ Larga 42
- CHN2-11. Biblioteca Municipal. C/ La Vega 6
- CHN2-12. Casa. C/ De la Plaza 5
- CHN2-13. Vivienda Burguesa Neoclásica (Briones). Plaza Mayor 7
- CHN2-14. Oficinas. C/ La Fuente 2
- CHN2-15. Vivienda Unifamiliar. C/ Carmen Picazo 10
- CHN2-16. Vivienda Unifamiliar. C/ Carmen Picazo 8
- CHN2-17. Edificio de viviendas barroco. C/ Huerta Chica 12
- CHN2-18. Vivienda y local. C/ Jesús Nazareno 27

2. Alcance de la protección.

El Nivel 2 de protección garantiza la plena conservación de la totalidad del conjunto del edificio, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que lo conforman. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. En los inmuebles incluidos en este Nivel 2, 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.

Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este Nivel 2 evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos, debiéndose procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada. A tal fin, en la solicitud de intervención en las parcelas colindantes, se habrá de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre el inmueble catalogado.

4. Intervenciones admisibles.

- a. Las intervenciones admitidas de forma general son las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se establecen en el punto I del artículo 7.1.2 de estas Normas, y que pueden ser: obras de conservación y mantenimiento, obras de consolidación, obras de acondicionamiento, incluso obras de restauración dirigidas al refuerzo de los elementos estructurales y la mejora de las instalaciones del inmueble. También se admiten las obras de reforma menor, tal como se definen en el apartado a) del punto 2 del artículo 7.1.2, dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble.
- b. Excepcionalmente, y para usos de interés público, de interés social u hotelero (por razón del fomento de la actividad económica y el empleo), se podrán admitir otras obras de reforma parcial siempre que no afecten a los elementos de valor identificados. En los casos de alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio, que alteren su lectura y significado, se podrá actuar sobre el bien para recuperarlo.

- c. Se podrán admitir las obras de reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, mejorando su legibilidad.
 - d. En todo caso, se asegurará el mantenimiento de los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
 - e. Con carácter general se prohíben las ampliaciones – verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores específicos del edificio identificados en su ficha. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas. Asimismo, individualizadamente, en la ficha de la catalogación podrá ajustarse el régimen general de intervenciones expresado, en consideración a las características propias del inmueble en cuestión.
5. Consultas previas.
- En las obras que excedan de las intervenciones establecidas en el apartado a) del punto 4 anterior deberá evacuarse por la Administración Municipal consulta previa a la Consejería competente en materia de cultura antes de proceder al otorgamiento de la licencia.
6. Deber de restauración.
- Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel 2 de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren.
7. Usos.
- Con carácter general en el Nivel 2 se mantendrán los usos actuales implantados en los edificios y construcciones que resulten compatibles con los valores de la construcción, permitiéndose igualmente los usos históricamente vinculados a su fundación original. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán a los usos característicos de la Zona de Ordenanza que resulte de aplicación, incluso, los compatibles siempre que no se encuentren prohibidos en la ficha específica del Catálogo o bien que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, los edificios catalogados con Nivel 2 y calificados con uso público, se destinarán a equipamientos compatibles con los valores de la construcción.
8. Protección de la imagen y el paisaje.
- Se regula por lo dispuesto en el artículo 9.2.13.

Artículo 9.2.11. De los inmuebles con Nivel 3 del Catálogo de Protección de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico

1. Identificación.

Integran este Nivel 3 de protección los siguientes inmuebles:

- CHN3-01. Vivienda. C/ Hormaza 8
- CHN3-02. Vivienda. C/ Hormaza 18
- CHN3-03. Colegio La Salle. C/ Hormaza 24
- CHN3-04. Casa burguesa. Plaza Retortillo 2
- CHN3-05. Casa de vecinos pareada. C/ Constitución 12,14,16,18
- CHN3-06. Casa burguesa barroca. C/ Constitución 20
- CHN3-07. Casa de vecinos. C/ La Vega 30 y 30 bis
- CHN3-08. Casa de vecinos neoclásica. C/ La Vega 32

- CHN3-09. Casa de vecinos. C/ La Vega 34
- CHN3-10. Viviendas y local. C/ Álamo 4
- CHN3-11. Ayuntamiento. C/ Constitución 29
- CHN3-12. Viviendas. C/ Iro 3
- CHN3-13. Vivienda. C/ Hormaza 17
- CHN3-14. Casa de vecinos. C/ Churruca 15
- CHN3-15. Viviendas. C/ Larga 24
- CHN3-16. Viviendas y local. C/ Constitución 9
- CHN3-17. Vivienda. C/ Botica 14
- CHN3-18. Vivienda S XIX. C/ La Vega 15
- CHN3-19. Vivienda S XVIII. C/ Corredera Baja 16
- CHN3-20. Vivienda. C/ La Vega 16
- CHN3-21. Vivienda y local. C/ La Vega 8
- CHN3-22. Viviendas con doble entrada. C/ Botica 9 y 11
- CHN3-23. Vivienda y locales. C/ La Vega 9
- CHN3-24. Casa de vecinos. Segismundo Moret 11
- CHN3-25. Casa burguesa. C/ Fierro 1
- CHN3-26. Vivienda S XVIII. C/ La Fuente 21
- CHN3-27. Viviendas y locales. C/ Santo Cristo 9
- CHN3-28. Vivienda y bodega. C/ Travesía Arguelles 7
- CHN3-29. Vivienda. C/ Fierro 2
- CHN3-30. Vivienda. C/ Corredera Alta 14
- CHN3-31. Vivienda y local. C/ Corredera Alta 16
- CHN3-32. Vivienda. C/ Arquillo del Reloj 1
- CHN3-33. Vivienda y local. C/ Fierro 21
- CHN3-34. Viviendas y comerciales. C/ San Isidro 2
- CHN3-35. Vivienda. C/ Arquillo del Reloj 6
- CHN3-36. Viviendas y local. C/ Huerta Chica 4
- CHN3-37. Casa burguesa. Plaza España/Cabezo S/N
- CHN3-38. Viviendas y local. C/ Huerta Chica 1
- CHN3-39. Viviendas y locales. Plaza de Andalucía 1
- CHN3-40. Casa burguesa. C/ Carmen Picazo 12
- CHN3-41. Vivienda unifamiliar. C/ Virgen del Carmen 23
- CHN3-42. Vivienda unifamiliar. C/ Virgen del Carmen 21
- CHN3-43. Casa burguesa. C/ Carmen Picazo 22
- CHN3-44. Casa burguesa. C/ Jesús Nazareno 17
- CHN3-45. Posada. C/ La Fuente 8

- CHN3-46. Vivienda. C/ Jesús Nazareno 5
- CHN3-47. Vivienda neoclásica. C/ De la Plaza 7
- CHN3-48. Casa. C/ De la Plaza 3
- CHN3-49. Colegio Niño Jesús. C/ Corredera Alta 22
- CHN3-50. Bodegas Vélez. C/ San Antonio/Lainez S/N
- CHN3-51. Vivienda y local. C/ Carmen Picazo 6
- CHN3-52. Casa burguesa. C/ Huerta Chica 16
- CHN3-53. Bodega. C/ Mendaro 12.
- CHN3-54. Bodega del siglo XIX. C/ N.Sra. De los Santos 5.

2. Alcance de la Protección.

Para cada inmueble catalogado con este Nivel 3, el concreto alcance de su protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general se protege la concepción global del edificio, 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. Igualmente, la protección, con carácter general, se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar básicamente su forma y dimensiones. Además, en los inmuebles incluidos en este Nivel 3, 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 respetan las condiciones de la Zona de Ordenanza a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, y así se habilita en su ficha correspondiente, se admiten las obras de nueva edificación por ampliación, obtenidas por la construcción de entreplantas en las zonas que por su altura lo permitan y/o por la de colmatación de espacios libres interiores no cualificados u ocupados por edificaciones marginales. En caso de que no estén justificadas y habilitadas de forma expresa en la ficha, la admisibilidad de este tipo de obras de nueva edificación requerirá la autorización del la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

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. Usos.

En el caso de edificaciones, los usos principales de los inmuebles con el Nivel 3 serán los establecidos en la ficha del Catálogo, así como los originales vinculado a su fundación y funcionalidad, e incluso los autorizados en las normas particulares de la zona de ordenanza a que pertenezca, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

7. Protección de la imagen y el paisaje.

Se regula por lo dispuesto en el artículo 9.2.13.

Artículo 9.2.12. De los inmuebles con Nivel 4 del Catálogo de Protección de Edificaciones de Interés Arquitectónico y Etnológico del Conjunto Histórico**1. Identificación.**

Integran este Nivel 4 de protección los siguientes inmuebles:

- CHN4-01. Vivienda y Oficinas. C/ Jesús Nazareno 16
- CHN4-02. Vivienda y locales. C/ La Vega 21
- CHN4-03. Vivienda y locales. C/ Corredera Baja 11
- CHN4-04. Viviendas. C/ Corredera Baja 7 y 9
- CHN4-05. Vivienda y locales. C/ Corredera Baja 5
- CHN4-06. Vivienda y locales. C/ Corredera Baja 1
- CHN4-07. Casa de vecinos. C/ Álamo 6
- CHN4-08. Vivienda. C/ Álamo 8
- CHN4-09. Vivienda. C/ Hormaza 19
- CHN4-10. Casa y bodega. C/ Hormaza 17B
- CHN4-11. Viviendas. C/ Ramón y Cajal 8
- CHN4-12. Viviendas. C/ Corredera Alta 31
- CHN4-13. Viviendas. C/ Corredera Alta 25
- CHN4-14. Vivienda. Corredera Alta 23
- CHN4-15. Viviendas con doble entrada. Corredera Alta 17-19
- CHN4-16. Viviendas. C/ Larga 22
- CHN4-17. Vivienda. C/ Larga 21
- CHN4-18. Vivienda. C/ Botica 20
- CHN4-19. Viviendas. C/ Corredera Alta 26
- CHN4-20. Viviendas y locales. C/ Corredera Baja 8
- CHN4-21. Vivienda y local. C/ Corredera Baja 10
- CHN4-22. Casa modernista. C/ La Vega 27
- CHN4-23. Vivienda. C/ Botica 5 y 7
- CHN4-24. Viviendas y locales. C/ Botica 3
- CHN4-25. Casa burguesa. C/ Segismundo Moret 15
- CHN4-26. Casa patio unifamiliar. C/ La Vega 17

- CHN4-27. Vivienda y local. C/ La Fuente 25
- CHN4-28. Casa de vecinos. C/ Laja 6
- CHN4-29. Casa de vecinos. C/ Bailén 5
- CHN4-30. Casa de vecinos. C/ Santo. Cristo 4
- CHN4-31. Vivienda y local. C/ Santo Cristo 6
- CHN4-32. Viviendas. C/ Francisco Ignacio 7
- CHN4-33. Viviendas. Corredera Alta 3
- CHN4-34. Vivienda ecléctica. C/ La Fuente 12
- CHN4-35. Vivienda popular con portada barroca. C/ La Fuente 14
- CHN4-36. Bodega del siglo XIX. C/ Castillo 5
- CHN4-37. Vivienda. C/ Castillo 15
- CHN4-38. Bodega y vivienda. Virgen del Carmen 15
- CHN4-39. Casa burguesa. C/ Carmen Picazo 20
- CHN4-40. Casa burguesa. C/ Larga 18
- CHN4-41. Casa burguesa. C/ Botica 13

2. Alcance de la protección.

Para cada inmueble catalogado con este Nivel 4 de protección, 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, especificados en su ficha correspondiente. En todo caso, 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. En los inmuebles incluidos en este Nivel 4 de protección 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.

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 respetan las condiciones de la Zona de Ordenanza a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, podrán admitirse las obras de ampliación, siempre que no supongan la sustitución total del inmueble (obras de nueva planta), y sean respetuosas con el entorno y los caracteres originarios de la edificación. Las ampliaciones verticales, si estuvieran permitidas por las condiciones de altura de la Zona de Ordenanza, sólo podrán realizarse si no son visibles desde el espacio público adyacente, y nunca en la primera crujía del edificio. No obstante, la admisibilidad de este tipo de obras de ampliación está condicionada a que la misma venga expresamente justificada y habilitada en la ficha respectiva del Catálogo. En otro caso, su admisibilidad requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. Usos.

Los usos principales de los inmuebles con el Nivel 4 serán los originales vinculado a su fundación y origen, así como los autorizados en las normas particulares de la zona de ordenanza a que pertenezca, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

5. Protección de la imagen y el paisaje.
Se regula por lo dispuesto en el artículo 9.2.13.

Artículo 9.2.13. Normas de protección visual en los inmuebles catalogados del Conjunto.

1. Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar en los edificios Catalogados con Nivel I. En los niveles 2, 3 y 4 se admitirán adaptados a la composición y volumetría de la fachada.
2. En las edificaciones catalogadas, las instalaciones de tendidos eléctricos, conducciones aparentes, aparatos de climatización, de telecomunicaciones etc., se ajustarán al régimen establecido en el artículo 8.3.11 apartado 2 de estas Normas.
3. Con carácter general queda prohibida la publicidad comercial exterior en cualquiera de sus variantes, modalidades y soportes en los paramentos y cubiertas de las edificaciones catalogadas así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban. No obstante, se tolera la publicidad comercial existente de productos de la propia marca en edificaciones catalogadas.
4. Se procederá a la eliminación de cartelería luminosa sobresaliente de la línea de fachada en edificios catalogados con ocasión de la autorización de cualquiera de las obras permitidas.
6. De forma complementaria se aplicarán las disposiciones de la Sección III del Capítulo III del Título VIII que establecen el Plan de Descontaminación Visual del Conjunto Histórico.

SECCIÓN II. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**Artículo 9.2.14. Definición e identificación.**

Se incluyen en el Catálogo de Protección aquellos espacios públicos que por sus valores patrimoniales se consideran susceptibles de protección especial dentro del ámbito del Plan General, y ello por ser espacios donde el ambiente urbano se particulariza de forma especial ante la presencia de determinados inmuebles o actividades, que en relación con el espacio público en general, producen una especial sintonía de interesantes valores patrimoniales. Se identifican en las fichas del Catálogo, y son un total de nueve (9) espacios urbanos, los siguientes:

- EUI-01. Plaza Jesús Nazareno.
- EUI-02. Alameda del Río.
- EUI-03. Calle Jesús Nazareno.
- EUI-04. Calle Constitución.
- EUI-05. Calle La Vega.
- EUI-06. Calle Corredera Baja.
- EUI-07. Calle Corredera Alta.
- EUI-08. Calle Arquillo del Reloj.
- EUI-09. Calle Cabezo.