

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 24 de septiembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de septiembre de 2001, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bedmar y Garcéz y su normativa urbanística.

Las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bedmar y Garcéz, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de septiembre de 2001. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén núm. 0, de 1 de febrero de 2008, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 1 de febrero de 2008 y núm. 2632, ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no solo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico local.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Bedmar y Garcéz para que procediera a la publicación de la normativa urbanística, advirtiéndole de que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bedmar y Garcéz, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 20 de septiembre de 2001, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

00178314

ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO I

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Base Legal, Ámbito Territorial de Aplicación, Objeto y Naturaleza de la Revisión de las NN.SS.

Artículo 1: Base legal.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Bedmar y Garcéz tienen como base legal la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y en lo que no la contradiga la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana y que se basa en el R.D.L. 1/92, por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana. Así mismo, se basará en los aspectos que no contradigan dicha ley, en lo estipulado en el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento (RP), Gestión Urbanística (RGU), Disciplina Urbanística (RDU), Edificación Forzosa y Registro de Solares (EFRS), y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones.

Puesto que la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Bedmar y Garcéz participa de la misma naturaleza jurídica que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a partir de ahora y para no entrelazar términos que podrían llevarnos a confusión, llamaremos indistintamente Rev. NN.SS. o NN.SS., aunque evidentemente nos estemos refiriendo a la primera.

Artículo 2: Ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el término municipal de Bedmar y Garcéz, de la provincia de Jaén.

Artículo 3: Objeto.

De acuerdo con la Ley del Suelo, la presente Revisión de NN.SS. regulará el desarrollo urbanístico del término municipal de Bedmar y Garcéz, y tendrá por objeto clasificar el suelo en «urbano», «urbanizable» y «no urbanizable», determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y cualidades de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano, las determinaciones generales en el suelo urbanizable y fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable.

Artículo 4: Naturaleza.

La Rev. NN.SS. participa de la misma naturaleza que los planes urbanísticos en cuanto a que se trate de un instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- La Rev. NN.SS. de Planeamiento aparece regulada en la Ley del Suelo, en el marco del título «Planeamiento Urbanístico del Territorio».

- La Rev. NN.SS. se desarrolla dentro de los límites señalados por la ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

- Clasifica y califica suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos.

- Se tramita y aprueba por el mismo procedimiento que los planes; la Corporación Municipal del Ayuntamiento realiza la Aprobación Inicial y Provisional, quedando

la Aprobación Definitiva para la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO II

Ámbito Temporal de Aplicación: Periodo de Vigencia, Causas de Modificación y Revisión de las NN.SS.

Artículo 1: Vigencia de la Rev. Normas Subsidiarias.

Esta Rev. NN.SS. entrará en vigor una vez publicada su Aprobación Definitiva en el BOP, en los términos del articulado de la Ley del Suelo, Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de revisión citados a continuación.

Artículo 2: Revisión de la Rev. NN.SS.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias; en los términos de la Ley del Suelo y hasta la aprobación en su caso de un Plan General de Ordenación Urbana, deberá procederse obligatoriamente a la revisión de la misma cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto a la Rev. NN.SS. que se redacta ahora.
- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.
- Por afección del territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de esta Rev. NN.SS.
 - En ningún caso, mediante el mecanismo de la Revisión del planeamiento que nos ocupa o en la formulación de otra Figura distinta, se podrá alterar el carácter ni la definición urbanística del «suelo no edificable», por lo que no podrá ser objeto de reaprovechamiento urbanístico.

Artículo 3: Modificación de la Rev. NN.SS.

Se podrá modificar la Rev. NN.SS. en los términos señalados en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en esta Rev. NN.SS.

Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de esta Rev. NN.SS. o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en esta.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Artículo 4: Seguimiento y desarrollo de la revisión de las normas subsidiarias.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un «estudio

00178314

donde se analice la adecuación de esta Rev. NN.SS. y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento urbano, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como la evolución del modelo territorial implantado».

Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación tanto de Modificaciones o de una nueva Revisión de las Normas Subsidiarias si hubiere lugar a ello.

Artículo 5: Aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Regirán para la totalidad del municipio de Bedmar y Garcéz las disposiciones siguientes:

1. De conformidad con la Ley del Suelo, la ejecución de la presente Rev. de Normas Subsidiarias garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las siguientes facultades urbanísticas: derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, conforme a la regulación contenida en la Ley del Suelo.

3. En Suelo Urbano, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo ubicado en actuaciones asistemáticas (suelo de ordenanza directa o actuaciones aisladas) será el 100% del permitido por el planeamiento.

En actuaciones sistemáticas (suelo de unidades de ejecución) el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será como mínimo el 90% del permitido por el planeamiento, debiendo, por tanto, ceder al Ayuntamiento para integrarlo en su patrimonio municipal de suelo, el resto de dicho aprovechamiento y el solar donde materializarlo.

4. En Suelo Urbanizable el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares será el 90% del aprovechamiento del área en que se encuentre.

CAPÍTULO III

Clasificación del Suelo

Artículo 1: Definición.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

Artículo 2: Clases de suelo en función del régimen urbanístico.

A partir de la entrada en vigor de la presente Rev. de las Normas Subsidiarias, el territorio comprendido en el término municipal de Bedmar y Garcéz quedará clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano (SU).
- Suelo Urbanizable (SUB).
- Suelo No Urbanizable (SNU).

Artículo 3: Suelo Urbano.

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación de la presente Rev. NN.SS. (a escala 1:2.000), careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo).

Está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones (simultánea o alternativamente):

- Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (se entiende que son redes o servicios municipales).
- Los terrenos que sin estar urbanizados, están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes; en conformidad con el articulado de la Ley del Suelo y Reglamentos.

Artículo 4:

En el Suelo Urbano, la Rev. NN.SS. define la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que estimen necesarias, estableciendo los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo de cesión municipal donde ubicar el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares.
- Suelo privado edificable.

Artículo 5: Suelo Urbanizable.

Corresponde a aquella parte del terreno municipal, que siendo exterior a la delimitación del suelo urbano, permite, por sus características, el proceso de urbanización.

Artículo 6:

En el Suelo Urbanizable, esta Rev. NN.SS. define y delimita los ámbitos que deberán ser ordenados mediante Planes Parciales, adjudicándoles unas características y determinaciones generales para su desarrollo, urbanización y edificación.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y su anexo.

Artículo 7: Suelo No Urbanizable.

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que por su necesidad de protección, mantienen en potencia su destino actual; y por tanto no son clasificados como suelo urbano ni urbanizable en la actual Rev. NN.SS.

Artículo 8:

En el Suelo No Urbanizable, la Rev. NN.SS. contiene además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.
- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Artículo 9: Sistemas generales.

Definidos en el Capítulo V del presente Título I de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IV**Calificación del Suelo****Artículo 1: Definición.**

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un «uso» y una «intensidad» a un ámbito territorial determinado.

Artículo 2: Factores que determinan la calificación: Uso e intensidad.

El «uso» del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en las presentes NN.SS.

La «intensidad» se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas «zonas» o «parcelas» comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

Artículo 3:

La Rev. de las Normas Subsidiarias de Bedmar y Garcéz comprenderán las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

- En Suelo Urbano:

- Espacios libres de uso y dominio público; que comprenden las zonas verdes, plazas, zonas de estancia, etc.
- Equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, etc.
- Residencial; en general comprenderán toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas según su disposición en el núcleo y su relación con él, como son zona de casco, de nuevos desarrollos, o en su caso zonas de edificación intensiva o zonas de edificación extensiva.
- Industrial: debido a las características del municipio y a sus necesidades, se mantiene y amplía la zona industrial existente, capaz de albergar las numerosas naves que son demandadas en la actualidad en sus dos vertientes: industria en general y ganadera.

- En Suelo Urbanizable:

Como se traduce de su propia definición, al ser una ampliación del suelo urbano, los usos a ubicar en aquel, serán análogos a los de este, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificar en conjunto.

- En Suelo No Urbanizable:

Como ya se explicó anteriormente, en estas zonas no se da el proceso urbanizador al estar protegido, y por tanto se redactarán Normas para ello, según las distintas zonas en que se divida.

Artículo 4: Zonas.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, esta Figura de Planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las «zonas» están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad.

CAPÍTULO V**Estructura General del Territorio. Sistemas Generales****Artículo 1:**

Constituyen los Sistemas Generales (según la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento) los «elementos determinantes del desarrollo urbanístico» que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que la presente Rev. NN.SS. prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la Ley del Suelo.

Artículo 2:

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Artículo 3:

Los sistemas generales regulados y previstos por estas Normas Subsidiarias, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado del Reglamento de Planeamiento:

- S.G. de Comunicaciones
- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamientos.
- S.G. de Servicios Urbanos.

Artículo 4:

El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario.

Artículo 5:

El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso y dominio público y no edificable. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

Artículo 6:

El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio público o privado aunque su gestión pueda ser confiada al sector privado. Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal; los usos admitidos son:

- Educativos y Culturales.
- Deportivos.
- Sanitarios y Asistenciales.
- Sociales y Administrativos.
- Otros que se consideren de utilidad pública o interés social.

Artículo 7:

El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes,... infraestructuras básicas.

CAPÍTULO VI**Ejecución del Planeamiento****Artículo 1:**

En función de su adecuación a las previsiones de la presente Rev. NN.SS., las actuaciones o intervenciones para la ejecución del planeamiento se dividen en:

- Actuaciones directas: serán las autorizadas y previstas por la Rev. NN.SS. que no requieren el desarrollo o ejecución previo de ningún tipo de figura de planeamiento, unidad de ejecución, reparcelación, etc.; siendo por tanto, susceptibles de concesión de licencia por reunir las condiciones de idoneidad, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que en cada caso correspondan.

- Actuaciones programadas: serán aquellas previstas por la Rev. de las Normas que requieren el desarrollo previo de planeamiento o sistema de gestión de suelo y reparto de beneficios y cargas, como sucede en las Actuaciones Aisladas y en las Unidades de Ejecución. En tanto no se trámite y ejecute el planeamiento no serán susceptibles del otorgamiento de licencia.

- Actuaciones no programadas: serán las no previstas por las Normas pero que pudieran derivarse de su propio desarrollo. No serán objeto de licencia hasta que adquieran la condición de «directas» por haberse redactado y tramitado el planeamiento que las defina, y haberse ejecutado y repartido los beneficios y cargas que de ello se deriven.

CAPÍTULO VII

Interpretación de los Documentos

Artículo 1:

Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Rev. NN.SS.

Artículo 2:

Las condiciones de edificación contenidos en las Normas Urbanísticas de esta Rev. de Normas Subsidiarias se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria Justificativa.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

Artículo 3: Orden de prelación de los documentos.

La documentación gráfica y escrita tendrán el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento gráfico. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas por este orden, a cualquier otro.

Por otra parte, debido a la generalidad y amplitud de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones o similar), se posibilitará la adecuación y corrección (siempre que tengan un carácter leve) de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

En este sentido se manifiesta el art. 6, Cap. II del Título VII de esta Normativa Urbanística, cuya filosofía es la de evitar tramitaciones laboriosas en casos claros de errores materiales o discrepancias.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones Transitorias y Derogatorias

Artículo 1: Disposiciones transitorias.

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las Normas Subsidiarias vigentes y la actual Revisión de Normas

Subsidiarias; a la entrada en vigor de esta última, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en los Reglamentos de la Ley. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en esta Rev. NN.SS. para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

Artículo 2: Disposiciones derogatorias.

A la entrada en vigor de la presente Rev. Normas Subsidiarias, conforme al artículo 2 del Capítulo I y art. 1 del Capítulo II del Título I de estas Normas Urbanísticas, quedará sin efecto cualquier planeamiento redactado y ejecutado hasta el momento presente por haber quedado todo él revisado por el presente documento. Cualquier otra actuación urbanística que se pretenda redactar y/o ejecutar deberá ceñirse ya a lo establecido en la presente Revisión de Normas Subsidiarias de Bedmar y Garcéz.

TÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I

Régimen Jurídico del Suelo

El suelo del término municipal de Bedmar y Garcéz, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el Capítulo III del Título I, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por las presentes Normas.

Las determinaciones de la Rev. NN.SS., una vez aprobada definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del suelo, se ejercerán en función de las determinaciones de la presente Rev. NN.SS. y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley del Suelo y concordantes de sus reglamentos.

En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargos de él derivados y en los plazos establecidos.

CAPÍTULO II

Régimen Urbanístico del Suelo. Función Social de la Propiedad

Artículo 1: Delimitación del derecho de propiedad.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la LS, de cuyo contenido resulta que:

- Es, según la LS y las Normas redactadas conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.

- La LS constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se complementa luego con las Normas formuladas y aprobadas conforme a dicha ley, que impone a las mismas unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.

- La técnica empleada para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido social de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

Artículo 2: Derechos y deberes de los propietarios.

El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, en una ordenación urbanística, son incluidos en el Suelo Urbano y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en La Ley del Suelo y son los siguientes:

- Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de enseñanza, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente y que se derivarán de los estándares previstos en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y, que será como máximo el 10% del aprovechamiento tipo o asimilable, tal y como señala la Ley del Suelo.

- Costear íntegramente la urbanización.

- Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

- Edificar los solares en el plazo señalado por la Rev. NN.SS. o, en su defecto, en los plazos fijados por la Ley del Suelo.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador y se sirve con los mismos al «fin social» de la propiedad.

Cuando se plantee la cuestión de un propietario incumplidor, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada «expropiación- sanción», que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que lo sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones estructurales, tendrá que consultar con las Normas vigentes y atenerse a lo dispuesto en ellas.

Artículo 3: Valoraciones del suelo.

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrán de referirse las mismas, al criterio general de valoración (del suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano,...) y demás aspectos referentes a las valoraciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 4: Patrimonio Municipal de Suelo.

Dado el elevado número de Unidades de Ejecución propuestas, se deberá realizar por el Ayuntamiento la constitución de un registro del «Patrimonio Municipal de Suelo»,

con destino a un aprovechamiento urbanístico distinto a la simple afectación a usos o servicios públicos (equipamientos).

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del suelo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente este. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planteamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por la Rev. NN.SS. y opcionalmente a la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, sobre Patrimonio Municipal de Suelo y sus disposiciones adicionales.

La calificación por las Normas de «bienes de propios» para destinos que los haga aptos para cumplir finalidades propias de patrimonio municipal de suelo, determina la afectación de dichos bienes a ese patrimonio.

Aparte de los modos ordinarios de adquisición, el ordenamiento urbanístico prevé los siguientes para la constitución del patrimonio municipal:

- La expropiación forzosa, previa autorización del Pleno Corporativo del Ayuntamiento.
- La adquisición de bienes incluidos en el Registro Municipal de Solares (en su caso).
- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en los términos anteriormente explicados.
- La cesión interadministrativa de suelo y/o prestaciones.
- Derecho de tanteo y retracto (en su caso).

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

Criterios Generales. Vinculación con otras legislaciones

Artículo 1: Objetivos generales.

En el presente Capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la «normativa particular» de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

Artículo 2: Criterios generales.

Independientemente de las determinaciones de esta Rev. Normas Subsidiarias, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

Artículo 3: Protección del territorio.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de un impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y Ley 7/94, de Protección Ambiental; así como todas las intervenciones que puedan perturbar el entorno paisajístico.

Artículo 4: Protección de los núcleos urbanos.

De la misma forma que en el artículo anterior, los núcleos urbanos existentes serán especialmente protegidos, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama y morfología urbana.

Por lo tanto, Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar esta Rev. NN.SS. tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

Artículo 5: Protección de la edificación.

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la Ley del Suelo.

Artículo 6: Vinculaciones con otras legislaciones.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo de las presentes Normas, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son:

- Ley de Montes.
- Ley Forestal de Andalucía.
- Ley de Minas.
- Ley de Aguas.
- Ley de Carreteras.
- Ley de Defensa Nacional.
- Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- Ley de Protección Ambiental.
- Ley del Patrimonio Histórico Español.
- Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley de Vías Pecuarias.

CAPÍTULO II**Carreteras y Caminos****Artículo 1: base legal.**

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio (BOE de 30.7.88), y su Reglamento.

Respecto a las vías pecuarias, será de aplicación la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

Artículo 2:

Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales existentes en este término municipal, como prescribe dicha ley.

Artículo 3: Dominio público.

Son de «dominio público» los terrenos ocupados por las carreteras (convencionales en el caso que nos ocupa: C-328 y vecinales), sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de

la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo esta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

De la misma forma, también serán de dominio público las Vías Pecuarias, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

Artículo 4:

Son elementos funcionales de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Artículo 5:

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 6: Zona de servidumbre.

La «zona de servidumbre» de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el art. 3 de este Capítulo II y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en carreteras convencionales, medidos desde las citadas aristas.

Artículo 7:

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 8: Zona de afección.

La «zona de afección» de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m medidas desde las citadas aristas en carreteras convencionales.

Artículo 9:

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 10:

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser

tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 11: Línea edificación.

La «línea límite para la edificación», desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes; se sitúa en 25 m de la arista exterior de la calzada más próxima para la carretera convencional, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Artículo 12: Tramos urbanos y travesías.

Los tramos de estas carreteras convencionales que discurran por suelo clasificado de urbano en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias se considerarán «tramos urbanos»; considerándose «travesía» la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

Artículo 13: Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los Ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

Artículo 14: Alineaciones.

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la línea de edificación definida anteriormente en el artículo 11, viene definida en los planos de Ordenación Física, Alineaciones; a escala 1/2.000.

CAPÍTULO III

Redes de Energía Eléctrica

Artículo 1: Base legal.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley de 18 de marzo de 1966, y Decreto de 20 de octubre de 1966, sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de Noviembre de 1968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976, sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

Artículo 2: Prohibiciones.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos a viviendas etc., al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea superior a una hectárea.

Artículo 3: Distancias.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:
 $d = 3.3 + U/100$ m, con un mínimo de 5 m.

- Bosque, árboles y masa de arbolado:
 $d = 1.5 + U/100$ m, con un mínimo de 2 m.

Siendo «U» la tensión expresada en kV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento y temperatura, según prescripciones de Alta Tensión.

Artículo 4:

En el caso de «líneas de alta» con una tensión superior a 20 kV, se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Artículo 5:

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

Artículo 6: Edificios y elementos de interés.

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

CAPÍTULO IV

Aguas y sus Cauces

Artículo 1: Base legal.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, y regulación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Artículo 2:

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Artículo 3: Zonas de afección.

Partiendo de la definición de «cauce natural» de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; y de «márgenes», como los terrenos que lindan con los cauces; se define una «Zona de Servidumbre» de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público y que se replanteará reglamentariamente; y una «Zona de Protección y Seguridad» (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables...).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, tal y como señala al art. 9.º3 del Reglamento, y con las excepciones contempladas en el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 4: Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre (para uso público) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrá edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que solo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde la línea de máxima avenida).

Artículo 5: Zona de protección y seguridad (policía).

En la zona de policía quedan sometidos a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y 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.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Artículo 6: Zonas inundables.

En las zonas consideradas inundables (definidas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en función del correspondiente Estudio Hidrológico-Hidráulico para las avenidas de periodo de recurrencia de 500 años), no podrán autorizarse usos que supongan la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

Artículo 7:

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

Artículo 8:

Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 9:

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaria de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad (excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962, de 29 de noviembre), que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

CAPÍTULO V**Flora y Fauna****Artículo 1: Base legal.**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto 13.5.1953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15.1.1954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de octubre de 1967, y de 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1978, de 2 de mayo.
- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de octubre de 1983, sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/ 89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respeto.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía.

Artículo 2:

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Artículo 3:

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

CAPÍTULO VI**Medio Ambiente****Artículo 1: Base legal.**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 38/72, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1975, sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75, de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de noviembre de 1975.
- Orden de 18 de octubre de 1976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Jaén.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, artículo 42.3.a), b), c).
- R.D. 1163/1.986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975, sobre desechos y residuos sólidos urbanos (BOE núm. 149, de 23 de junio).
- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior ley.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- 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 7/94, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza, y Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 2:

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 3:

A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones.

Artículo 4:

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc... estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección en suelo no urbanizable.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

Artículo 5:

Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas dentro del anexo primero, segundo o tercero de la Ley de Protección Ambiental, no podrán ubicarse en los espacios que perjudiquen directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel.

En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.

Artículo 6:

En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 1.000 m del límite del núcleo más próximo de población agrupada.

Artículo 7:

Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 8:

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

Artículo 9:

En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 10:

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- 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, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metafórico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural de municipio.

Artículo 11: Anuncios y carteles.

En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.

No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.

En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

CAPÍTULO VII**Patrimonio Histórico-Artístico****Artículo 1: Base legal.**

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes:

- Decreto 571/1963, de 13 de marzo, que encomienda a los ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 2:

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los

organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico- Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

Artículo 3:

Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. Los Ayuntamientos cuidarán especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Artículo 4:

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos de forma específica o genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Artículo 5:

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a la que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Artículo 6:

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el articulado de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 7:

Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiéndose ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble de interés (declarado, incoado o inscrito) sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas o cosas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

Artículo 8: Patrimonio arqueológico.

Tal y como determina la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía en su art. 50 La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante un plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

TÍTULO IV

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Definición. Ámbito Territorial, Construcciones Permitidas.

Artículo 1:

De acuerdo con la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento constituye el Suelo No Urbanizable a los terrenos que se les quiera otorgar una protección especial.

Artículo 2: Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Sobre el Suelo No Urbanizable, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos culturales, naturales, etc., para la defensa de la Fauna, la Flora y el equilibrio ecológico y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se han delimitado zonas de especial protección.

En este caso, y al ser concurrentes en el término municipal de Bedmar y Garcéz el Plan Especial de Protección del Medio Fisco de la Provincia de Jaén PEPMF y el Plan Especial de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural de Sierra Mágina, se han delimitado las siguientes zonas, que quedan delimitadas en los planos de ordenación «O.1» a escala 1/10.000, de esta Rev. NN.SS.:

- De Protección Rural (de los tipos 1 y 2).
- De Protección como Complejo Serrano de Interés Ambiental. (CS-15, CS-17, CS-18 y CS-21).

- De Protección como Paraje Natural «Alto del Guadalquivir».
- De Protección como Parque Natural «Sierra Mágina».
- De Protección como Vías Pecuarias.

Artículo 3: Concurrencia.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en Suelo No Urbanizable tendrán que cumplir de forma concurrente, la normativa a aplicar para cada una de ellas en cada uno de los planes explicitados anteriormente.

Así mismo, deberán tenerse en cuenta las medidas de minimización de impactos propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, en poder del Ayuntamiento.

Artículo 4: Casas Rurales.

Se permitirá la adaptación de cualquier edificación existente (legalmente establecida) en el medio no urbanizable a Casa Rural, como una modalidad de alojamiento Turístico, permitiéndose otros servicios complementarios: restauración, servicios recreativos...

Las condiciones que deberán cumplir dichas edificaciones serán las comprendidas en el Decreto 94/95, de 14 de abril, sobre «ordenación de los alojamientos en casas rurales andaluzas» (BOJA de 13.5.1995), además de obtener la correspondiente Licencia de Actividad.

Artículo 5: Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el medio no urbanizable y que fueron autorizadas en su día (cortijos, cortijadas y otros), se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados, no admitiéndose cambio o alteración fuera de las Normas establecidas en los artículos anteriores.

El resto de edificaciones que no demostraren su autorización expresa y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán «fuera de ordenación», aplicándosele la normativa correspondiente. Este hecho, tal como señala la Ley del Suelo, significa que no podrán realizarse en ellos obras de consolidación ni aumento de volumen, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Adecuación Medioambiental:

Con el fin de evitar implicaciones ambientales negativas, en un plazo corto, las edificaciones existentes que cumplan dicho planeamiento entre las que se incluyen las reflejadas en el art. siguiente, deberán adecuar su aspecto exterior (colores, texturas, cubiertas...), al exigible a las construcciones permitidas en el suelo no urbanizable con el fin de procurar su integración en el medio rural en el que se localizan, y evitar discontinuidades en el paisaje agrario-serrano. Del mismo modo, deberán proceder a la solución de los vertidos residuales y sólidos.

Al tratarse de obras permitidas según lo especificado anteriormente, las edificaciones de «fuera de ordenación», patrimonializadas según lo dispuesto en la Ley del Suelo y otras de aplicación, deberán adecuarse (solución vertidos) e integrarse (estéticamente), según lo previsto anteriormente.

Artículo 6: Levantamiento de cercas.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho a cercar las propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la Ley del Suelo se ajusten a las siguientes normas:

1. Se permitirán postes de madera, metálicas o de hormigón aunque sin cemento, en el suelo No Urbanizable de Protección Rural. En el resto del SNU solo se permitirán postes de madera hincados.

2. Que los vanos entre postes se tejan con hilo metálico de forma que resulten transparentes y permitan el paso de la fauna.

3. Solamente se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.

Restricciones:

- Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máxima avenida) y en los 5 metros de servidumbre.

- En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre.

- En lo referente a caminos, quedan prohibidas en los 1,50 m a ambos márgenes.

Artículo 7: Áreas de reserva de terrenos.

La Revisión NN.SS. prevé, sobre suelo no urbanizable escasamente protegido, dos Áreas de Reserva de Terrenos, siguiendo lo especificado en el articulado de la Ley del Suelo referente a los instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

El destino de dichos terrenos será para usos de interés social.

De este modo, se ha delimitado una superficie total de 36.745 m² repartidas en dos Áreas de Reserva. Se ubican junto al núcleo de Bedmar y en continuación con el Cementerio y Polígono Industrial (Planos O.1.2, O.2.a y O.3.a).

AR1: 5.795 m².

AR2: 30.950 m².

CAPÍTULO II

Normativa para el Suelo No Urbanizable de «Protección Rural»

Artículo 1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido en los planos de Ordenación (O.1) a escala 1:10.000 de esta Rev. NN.SS.

Este territorio a proteger se denomina como de «Protección Rural», y le será de aplicación la normativa especificada en los artículos siguientes. Se distinguen dos clases o tipos: «1» el general del término municipal y «2» el ubicado en el entorno del río Cuadros.

El objetivo para la protección de estos espacios es de conservación de la imagen paisajística actual así como el mantenimiento de los usos y estructuras agrarias y ganaderas tradicionales existentes.

Artículo 2: Usos prohibidos.

En estos espacios (que coinciden con los no protegidos por el PEPMF) con carácter general, se prohíbe:

a) La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de sus recursos y compatibles con el mantenimiento de las características y valores presentes en los mismos. Estas construcciones, en todo caso, no tendrán una superficie superior al 5% de las explotaciones y no sobrepasarán una planta de altura.

b) La tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies alóctonas en régimen de explotación.

c) Las construcciones e instalaciones industriales en general, sin perjuicio de los especificados en el artículo siguiente.

Artículo 3: Usos compatibles.

Sin perder de vista que la filosofía de este tipo de suelo es la conservación de su uso actual, agrícola y ganadero, podrán realizarse, siguiendo lo prescrito en la Ley del Suelo y con carácter excepcional, las siguientes construcciones:

a) Uso agropecuario.

Engloba todo tipo de actividades instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura y la ganadería: agricultura en secano o en regadío, cultivos especiales y/o experimentales; ganadería para la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o en libertad.

b) Uso vinculado a las obras públicas.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y especialmente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras, de acuerdo con el articulado de la Ley del Suelo.

c) Uso vinculado a la utilidad pública e interés social.

Engloba todo tipo de actividades, instalaciones y construcciones que según su valoración efectiva supongan para el municipio de Bedmar una proyección e interés público-social que impliquen su Declaración como tales según lo establecido en la Ley del Suelo. Entre ellos se encuentran:

- De carácter sanitario (cementeros, tanatorios, hospitales).
- De carácter recreativo (camping, refugios, instalaciones deportivas...).
- De carácter social (residencias tercera edad, piscinas públicas, balnearios...).
- De carácter industrial y siempre que sean incompatibles en suelo urbano o urbanizable (grandes superficies industriales y de almacenaje...). En el caso de actividades extractivas, deberán localizarse perfectamente ocultas, además de cumplir los requisitos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, al efecto.
- De carácter terciario (merenderos, gasolineras, discotecas, casas rurales, hoteles, moteles...).

Y aquellos otros en los que se justifique por parte del Ayuntamiento el carácter de utilidad pública o interés social, según lo especificado en la Ley del Suelo.

d) Uso residencial.

Engloba a los edificios destinados a vivienda familiar y anexos (garajes, trasteros, almacenes...). Deberán plantear un uso permanente y estar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas con superficie suficiente que justifique la construcción y cuyo promotor ostente la actividad agropecuaria principal; garantizando así mismo la «no formación de núcleo de población».

Artículo 4: Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

Según sus características propias, cada tipo de construcción cumplirá las siguientes condiciones:

a) Agropecuario: Previamente a la concesión de licencia, será preceptivo el informe del organismo competente en la materia en relación al cumplimiento de la legislación sectorial vigente (naturaleza, extensión y destino de la finca).

1. Casetas para aperos de labranza:

- Podrán instalarse en cualquier parcela, independientemente de su tamaño.
- Superficie: no superior a 30 m² para parcelas de hasta 2.500 m², pudiendo aumentar 2 m² por cada 500 m² de parcela, no sobrepasando en ningún caso los 40 m².
- Altura máxima de 3 metros, en una planta. No se admitirán sótanos ni semisótanos.

- Edificación exenta: separación mínima a medianeros de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 m y a carreteras de 25 m.
 - Separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 200 m.
 - Estética de carácter rural: cerramientos de piedra o enfoscados acabados en color terrizo, carpintería de color oscuro, cubierta plana acabada en grava o launa.
2. Nave almacén agrícola:
- Parcela mínima: 2.500 m² en regadío y 10.000 m² en seco.
 - Ocupación máxima: 10% de la superficie de la parcela.
 - Altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos.
Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
 - Edificación exenta: separación mínima a medianeros de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 m y a carreteras de 25 m.
 - Separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: 300 m.
 - Deberá preverse la forma de solucionar los vertidos y residuos originados.
3. Granjas, naves ganaderas, establos y similares:
- Parcela mínima: 2.500 m² en regadío y 10.000 m² en seco.
 - Ocupación máxima: 15% de la superficie de la parcela.
 - Altura máxima: 6 metros, admitiéndose entreplantas de hasta el 20% de la sup. del edificio para oficinas y aseos.
Se admitirán sótanos y semisótanos siempre que no supongan aumento de la altura máxima permitida.
 - Edificación exenta: separación mínima a medianeros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 m.
 - Separación mínima a delimitación suelo urbano o urbanizable: 300 metros.
 - Deberá preverse la forma de solucionar los vertidos y residuos originados.
- b) Obras públicas: Las características de este tipo de obras e instalaciones dependerán de las necesidades de la obra pública en cuestión.
- c) Utilidad pública e interés social: Será condición indispensable la justificación de la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable, así como que efectivamente denotan interés social para el municipio de Bedmar y Garcéz.
- Parcela mínima: la que garantice la cabida y el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, además de posibilitar el cumplimiento del resto de las siguientes condiciones.
 - Ocupación máxima: 15% de la superficie de la parcela.
 - Altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros. Se admitirán sótanos y semisótanos con tal de que no se supere la altura máxima permitida.
 - Edificación exenta: separación mínima a medianeros, caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 metros.
 - Separación mínima a delimitación de suelo urbano o urbanizable: no se fija siendo función del tipo de instalación.
 - Deberá preverse la forma de solucionar los vertidos y residuos originados.
- d) Residencial: Las viviendas que se construyan no podrán hacerse con tipologías de edificios colectivos o conteniendo en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.
- Parcela mínima: 5.000 m² en regadío y 10.000 m² en seco (excepto en el suelo de protección rural 2).
 - Superficie máxima edificada: 150 m² sin considerar la superficie edificada necesaria para desarrollar actividades no residenciales, como anexos, almacenes, graneros, etc..., que serán de superficie según la regulación de la legislación sectorial aplicable y las características de la explotación de que se trate.

- Altura máxima: 2 plantas y/o 7 metros, admitiéndose sótanos y semisótanos con tal que no supongan aumento de la altura máxima fijada.
- Edificación exenta: Separación mínima a medianeros de 5 metros, a caminos y vías pecuarias de 10 metros y a carreteras de 25 metros.
- Estética de carácter rural: acabado en enfoscado color blanco, carpintería de madera o acabados similares y cubierta de teja curva en colores terrizos.
- Deberán justificar la no formación de núcleo de población, tal y como se define en el Capítulo VI del presente Título IV.

• Protección rural tipo 2: En este tipo de suelo, la parcela mínima será de 2.500 m² para cualquier tipo de suelo de regadío o de secano donde se ubique, manteniéndose el resto de condiciones del tipo 1.

Artículo 5: Petición de autorización.

La petición de licencia para los usos compatibles «a)» y «b)» se formulará ante el Ayuntamiento, que tras la autorización preceptiva y vinculante de la CPOTU en virtud del Decreto 77/94, la otorgará si procede.

Para los usos compatibles «c)» y «d)», el Ayuntamiento, tras informarlo (y declararlo de interés social en el primer caso), remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para recabar su informe, que será vinculante.

El procedimiento para esta petición se formulará según lo dispuesto en el articulado de la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente Licencia municipal.

CAPÍTULO III

Normativa para el Suelo No Urbanizable de Protección como «Complejo Serrano de Interés Ambiental»

Artículo 1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con las siglas CS-15, CS-17, CS-18 y CS-21 en el Plano de Ordenación «O.1» a escala 1/10.000 de esta Rev. Normas Subsidiarias.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento, al menos, lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén PEPMF, aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 7.7.1986. Dicho PEPMF denomina estos espacios como «Complejos Serranos de Interés Ambiental», estando catalogado los que nos ocupan como:

- CS-15: «Cerro del Cuco».
- CS-17: «Cueva del Aire».
- CS-18: «Golondrina».
- CS-21: «Mazizo de Sierra Mágina».

Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

Artículo 2: Usos prohibidos.

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Aeropuertos y helipuertos.

e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

Artículo 3: Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según lo disponga la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 PEPMF y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con estudio de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según Ley 7/94.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según Ley 7/94.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental ó Informe Ambiental, según Ley 7/94.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto la presentación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según Ley 7/94.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF.

Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según Ley 7/94.

Artículo 4: Condiciones para la edificación.

No se asigna ningún aprovechamiento a estas zonas; siendo esta función del uso a plasmar en el suelo y función de las siguientes condiciones urbanísticas:

- Las edificaciones serán exentas, con retranqueos a linderos no inferiores al triple de la altura de la edificación, ni a quince metros.
- El número de plantas sobre rasante será como máximo de dos, y la altura máxima del edificio será de 6,50 m., no permitiéndose sótanos ni semisótanos.
- La ocupación máxima de la edificación sobre parcela será del 10%, que como mínimo deberá tener 7.500 m² de superficie.

Las licencias para este tipo de edificaciones o instalaciones se concederán por el Ayuntamiento, con el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CAPÍTULO IV

Normativa para el Suelo No Urbanizable de Protección como Paraje Natural «Alto del Guadalquivir»

Artículo 1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el Plano de ordenación «O.1» a escala 1/10.000 de esta Rev. NN.SS.

En cuanto a la normativa de aplicación, al no haberse redactado todavía el correspondiente PORN, se regirá por lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

CAPÍTULO V

Normativa para el Suelo No Urbanizable de Protección como Parque Natural «Sierra Mágina»

Artículo 1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de ordenación «O.1» a escala 1/10.000 de esta Rev. NN.SS.

En cuanto a la normativa de aplicación, será la establecida por el PORN y PRUG de Sierra Mágina aprobado por el Decreto 63/1994, de 15 de marzo, el cual establece lo siguiente:

Zona A-Subzona A1: Áreas del Pico Mágina: Zona de máxima protección con relevantes valores ecológicos, científicos, culturales y paisajísticos que exigen el mantenimiento de sus características. Los objetivos fijados para esta zona son:

- Conservación de los espacios presentes, sobre todo los que tienen un alto grado de endemidad o un especial interés bioseográfico.

Se consideran Usos Compatibles:

- Las actuaciones ligadas a la conservación, investigación e interpretación de la naturaleza.
- Las actividades ligadas a la investigación científica, la interpretación y el uso público, en términos compatibles con la rigurosa protección de estos espacios.
- Las intervenciones que posibiliten la progresiva recuperación de los ecosistemas.

Se consideran Usos Incompatibles:

- Aquellas actuaciones que puedan suponer una transformación o modificación del medio y comporten degradación de los ecosistemas.

Zona B: «Sierra de Bedmar»: Zona de indudable valor ecológico, científico, cultural y paisajístico que pueden tener algún tipo de aprovechamiento productivo primario compatible, en su estado actual, con la preservación de los valores que se pretenden proteger. Los objetivos para esta zona son:

- Mantener un régimen de aprovechamiento absolutamente respetuoso con la conservación.

- Potenciar las actividades recreativas y de interpretación de la naturaleza.

Se consideran Usos Compatibles:

- Actividades silvo-pastoriles en consonancia con las características propias de cada espacio.

- Todas aquellas actuaciones de conservación, regeneración y recuperación que contribuyan a la ordenación y potenciación de los aprovechamientos respetuosos con el medio.

- El uso público y la interpretación de la naturaleza, y al realización de actividades de carácter turístico-recreativo.

Se consideran Usos Incompatibles:

- Todas aquellas actuaciones que puedan suponer modificaciones sustanciales y/o alteración de la geomorfología, edafología, red de drenaje o vegetación natural de estos, y todas aquellas no ligadas al desarrollo de las labores tradicionales.

Zona C: Resto de la superficie municipal: Se trata de todo aquel territorio que pertenece al Parque Natural y no figura en las Zonas A y B. Constituye el tercer nivel de protección, y se aplica en general a aquellos espacios que la intervención antrópica ha alterado sus características naturales a efectos del desarrollo socioeconómico, infraestructuras de comunicación o recreo, entre otros. Los objetivos marcados son:

- Potenciar las actividades recreativas.

- Aumentar la implantación de infraestructuras y actividades compatibles con la protección y conservación del entorno.

No se han definido Usos Compatibles.

Se consideran Usos Incompatibles:

- Tala de árboles que implique transformaciones del uso del suelo.

- Asentamientos y edificaciones industriales, o de otra índole, que afecten negativamente al entorno desde el punto de vista natural y paisajístico.

Artículo 2: Condiciones para la edificación.

No se asigna ningún aprovechamiento para esta clase de suelo; siendo esta función del uso a plasmar en el mismo y de las siguientes condiciones urbanístico-volumétricas.

Por tanto, para los usos compatibles a), b) y c) definidos en el artículo 2 anterior, se establece:

- Las edificaciones serán exentas, con retranqueos a linderos no inferiores al doble de la altura de la edificación, ni a 10 metros. La separación a carreteras existentes será al menos de 25 m y a caminos existentes, y vías pecuarias de 15 m.

- El número de plantas sobre rasante será como máximo de 2, y la altura máxima del edificio será de 7,00 m., pudiendo incluir un sótano con tal que no emerja de la rasante del terreno.

- La ocupación máxima de la edificación sobre parcela será del 10%, que como mínimo deberá tener 7.500 m² de superficie.

- La separación mínima a otras edificaciones del mismo tipo o uso será de 75 m y a la línea de Delimitación del Suelo Urbano o SUB, 300 m.

- Las construcciones agroganaderas deberán cumplir además la legislación sectorial vigente.

- El programa de necesidades para las construcciones es instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social se establecerá en función de su uso y de la legislación sectorial aplicable al mismo.

Para las edificaciones previstas en el punto «d)» del artículo 2 de este Capítulo II, se aplicarán exclusivamente las referentes a la No Formación de Núcleo de Población (art. 2 del Capítulo VI de este Título).

CAPÍTULO VI

Núcleo de Población. Definición

Artículo 1: Generalidades.

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el INE que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecua también para los caracteres del municipio de Bedmar y Garcéz: «Aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas»; y de los criterios que establece la Ley del Suelo, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica.

Con estas directrices primarias distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

Artículo 2: Núcleo urbano.

El «núcleo de población urbano» se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc...

En función de esto, se consideran en el término municipal de Bedmar y Garcéz dos núcleos urbanos: Bedmar y Garcéz.

Por el contrario, todas las demás agrupaciones que no presentan estas características las consideramos «núcleos rurales», constituidos por aquellas agrupaciones de caserío que formando parte de una unidad administrativa superior, se asientan sobre el territorio de forma discontinua o interrelacionada, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces y/o servicios urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

En función de lo anterior, no se considera en el término municipal de Bedmar y Garcéz ningún núcleo rural.

Artículo 3: Condiciones para la No Formación de Núcleo de Población.

Siguiendo las prescripciones de la Ley del Suelo establecemos las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas y resto (uso compatible d) art. 2, Cap. II), en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos núcleos de población, sean urbanos o rurales. Para ello se regulan:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en «suelo de

regadío intensivo», «suelo de regadío extensivo» o «suelo de secano» según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4.11.1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m², para el segundo de 5.000 m², y para el tercero de 30.000 m². Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

Para la construcción de una vivienda, la parcela mínima respetará lo previsto en el artículo 4 del anterior Capítulo II.

- Características de las edificaciones:

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas y estar destinadas exclusivamente al uso de residencia con carácter familiar.

Estas edificaciones tendrán una superficie máxima de 150 m² construidos, pudiéndose realizar anexos (graneros, almacenes...) según la legislación sectorial aplicable en función del uso, de la superficie y las características de la explotación de que se trate. Su acabado exterior deberá encajarse con el carácter rural que la construcción posee.

Tendrán una altura máxima de 2 plantas y/o 6,50 metros, permitiéndose sótanos o semisótanos.

Así mismo, se prohíbe la edificación de varias viviendas u otras edificaciones conjuntamente, así como que contengan en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.

- Distancia a linderos:

La distancia mínima de la edificación a cualquier lindero será de 5 metros y a carreteras de 25 m.

En el caso de ubicarse próxima a la línea de delimitación de suelo urbano o urbanizable, la distancia a ella será superior a 300 metros.

Por último, la distancia entre edificaciones será superior, en cualquier caso, a 70 metros (35 m en el suelo de protección rural 2).

- Edificabilidad:

En esta categoría de suelo, para cualquier tipo de edificación que se pueda permitir, no tiene aprovechamiento alguno por lo que establecer su edificabilidad no procede.

CAPÍTULO VII

Incidencias de otras Legislaciones

Artículo 1: Ámbito de aplicación.

Para cualquier tipo de suelo incluido en esta categoría, y debido a la concurrencia de otras legislaciones sectoriales a la hora del posible otorgamiento de licencias, se deberán cumplir los extremos explicitados en los siguientes artículos.

Artículo 2: Caminos y carreteras.

Se establece una «zona de servidumbre» de 8 metros para las carreteras existentes en el término municipal: C-328 y vecinales. Esta distancia se medirá en horizontal desde la arista exterior de la calzada. Así mismo, se establece una «zona de afección» de 50 metros a partir de esta arista en la carretera en la cual la edificación se situará a más de 25 metros de las misma.

Cualquier tipo de instalación o uso que se pretenda dar a estas zonas deberá contar con informe favorable del organismo del que dependa la carretera previo al otorgamiento de licencia municipal, tal y como señala la Ley 25/1988, de Carreteras.

Artículo 3: Vías pecuarias.

Según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, estas vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por lo tanto, no se podrán ocupar ni desafectar o modificar salvo en las condiciones establecidas en dicha Ley, toda vez que es un fin de la misma el garantizar el uso público de dichas vías pecuarias tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.

Las vías pecuarias se denominarán, con carácter general, cañadas (anchura menor de 75 m), cordeles (anchura menor de 37,50 m) y veredas (anchura menor de 20 m). Dichas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria, tales como azagadores, cabañeras y caminos: ganaderos, carreradas, galianas, ramales, traviesas y otras que reciban en las demás lenguas españolas oficiales.

Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Así mismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

En el término municipal de Bedmar y Garcíez, según los datos aportados por la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, existen las siguientes vías pecuarias:

1. Cordel de Pedro Marín a las Dehesas: Anchura 37,50 m.
2. Cordel de Jaén a Úbeda: Anchura 37,50 m.
3. Cordel de la Asogil: Anchura 37,50 m.
4. Cordel del Hoyo de la Laguna: Anchura 37,50 m.
5. Vereda del Pinillo: Anchura 20 m.
6. Vereda de Jimena al abrevadero de Fresneda: anchura 20 m.
7. Vereda del Portillo al abrevadero de la Fuente: anchura 20 m.
8. Vereda de Cañada Morena y Batán: anchura 20 m.
9. Vereda de la Cuesta Soriano: anchura 20 m.
10. Vereda del Pozo de las Lomas: anchura 20 m.
11. Colada al Puente de Mazuecos: anchura 8,00 m.
12. Colada de Fique al río Guadalquivir: anchura 8,00 m.
13. Colada de Vado Jaén a la Asogil: anchura 8,00 m.
14. Colada del Ejido al Vado Jaén: anchura 8,00 m.
15. Colada de las Eras de Chamorro a las Vegas: anchura 8,00 m.
16. Colada del Ejido al Pilareto: anchura 8,00 m.
17. Colada del Camino de Charcón: 8,00 m.
18. Colada de Fuengrande al cordel de Jaén a Úbeda: anchura 8 m.
19. Colada del Abrevadero del Rufero: anchura 8,00 m.
20. Colada del Abrevadero del Charco del Saltadero: anchura 8 m.

Todas estas se han señalado en el plano O.1 a escala 1/10.000, estando clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, a las que se aplicarán las normas descritas en este artículo.

Artículo 4: Cauces y ramblas.

En tanto se obtengan estudios hidrológicos e hidráulicos para un período de recurrencia de 500 años que determinen el carácter de los cauces y cuencas existentes y delimiten zonas inundables, se establece en 5 metros (medidos horizontalmente para cada margen y desde el nivel de aguas bajas (art. 6, del Reglamento de Dominio Público

Hidráulico RDPH) que, en caso de no conocerse, se tomará como la línea que define el cauce) la zona de servidumbre del cauce en la cual no se podrá realizar ningún tipo de obra o instalación que impida la posible evacuación de aguas.

Por otra parte, se establece en 100 metros desde el borde del cauce (situado por encima del nivel de aguas bajas, art. 14 RDPH), la franja de «policía de cauces», para cada margen. En estas zonas y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las actividades siguientes:

- Alteraciones sustanciales del relieve.
- Extracción de áridos.
- Construcciones de todo tipo sean de carácter provisional o definitivo.
- Cualquier otro uso que suponga obstáculo a la corriente.

Cualquier tipo de instalación, construcción o uso que se pretenda realizar o ubicar en todas estas zonas precisarán de informe favorable de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, previo al otorgamiento de licencia municipal; tal y como señala la Ley 29/1985, de Aguas.

Artículo 5: Reversión de terrenos.

Los propietarios o herederos de terrenos colindantes con terrenos propiedad de las Administraciones Públicas y que fueron expropiados anteriormente para algún fin concreto, podrán solicitar la reversión de los mismos bajo las condiciones que señale la Administración Pública titular de los mismos (Carreteras, Confederación...), sin perjuicio de cumplir el ordenamiento urbanístico previsto en esta Rev. NN.SS.

TÍTULO V

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Ámbito Territorial. Régimen Urbanístico

Artículo 1: Ámbito.

Componen el suelo urbanizable aquellos terrenos, generalmente exteriores al Suelo Urbano, que complementan el núcleo de población existente y que permiten, por sus características, la edificación siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente Título V. Así mismo, no presentan ningún grado de protección.

El ámbito espacial viene delimitado en el plano O.1 a escala 1/10.000 de esta Rev. NN.SS., así como en los planos O.2 y O.3 a escala 1/2.000 (para los SUB-1 y SUB-2).

Artículo 2: Normas generales.

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; salvo en los términos establecidos en el artículo anterior. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística, salvo lo especificado en la Ley del Suelo.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezcan básicamente unos «usos globales» iguales a los definidos en el Suelo Urbano, que se desarrollarán, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido para el Suelo Urbano.

Artículo 3: Cesiones.

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Urbanizable harán los propietarios a favor del municipio, consisten única y específicamente en:

- El suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al sector correspondiente.
- El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:
 - Sistemas viarios (calles, plazas y aparcamientos).
 - Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (parques y jardines públicos).
 - Centros culturales y docentes (guarderías, EGB y BUP).
 - Dotaciones para servicios públicos que el Plan considere necesarios.

La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso de los anexos del Reglamento de Planeamiento (Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales).

- El 10% del aprovechamiento tipo del área y el suelo sobre el que haya de materializarse, debidamente urbanizado.

Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.

Los propietarios de estos suelos deberán así mismo costear íntegramente las obras de urbanización de las zonas verdes públicas del sector correspondiente (sistema local) y participar en la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector.

Artículo 4: Costes de urbanización y ejecución de obras exteriores.

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización establecidos en los artículos correspondientes del RGU en proporción a la superficie de sus propios terrenos y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presentarán sus servicios, salvo en la parte en que los usuarios deben contribuir, según la Reglamentación de las mismas.

- Captación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.

- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior (sistemas generales adscritos) a las actuaciones precisas para que estas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.

- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.

- Coste de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación o Compensación.

Artículo 5: Sectores en Suelo Urbanizable: Áreas de Reparto y aprovechamiento medio.

Se han establecido dos sectores de suelo urbanizable, situados (SUB-1 y SUB-2) junto al núcleo de Bedmar.

La planificación de los sectores se podrá efectuar por subsectores de superficie mínima de 5 ha (para los que se redactará el correspondiente Plan Parcial de Ordenación), cuya tramitación y ejecución se efectuará mediante la división del subsector en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle.

00178314

Cada sector delimitado como suelo urbanizable constituirá un Área de Reparto del Suelo Urbanizable.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en Suelo Urbanizable tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie la proporción de cesiones que le corresponden en virtud de las reglas expuestas anteriormente. Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos. Por tanto, el aprovechamiento medio asignado por la Rev. NN.SS. se aproximará al correspondiente a la ordenanza asimilable a aplicar para el desarrollo del SUB de que se trate.

A los propietarios de terrenos destinados a sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres para parques públicos, y zonas verdes, equipamiento comunitario y centros públicos y cuyo aprovechamiento, por tanto, será nulo, se les compensará con la superficie que les corresponda en proporción a sus derechos anteriores y con un aprovechamiento igual al resto de los terrenos no afectados.

Estos subsectores se podrán ejecutar por actuaciones sobre ámbitos inferiores que se denominan «unidades de ejecución» y que se aprobarán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre las unidades de ejecución, se producirá la aplicación del sistema de actuación.

Artículo 6: Delimitación de unidades de ejecución.

Definición.

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

Requisitos.

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de la Rev. NN.SS. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas. Queda prohibido delimitar unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita que no incluyan la parte correspondiente a los mismos, de estos terrenos.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución de una misma área.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

Procedimiento de delimitación.

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución de la Rev. NN.SS. Contendrá, así mismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 7: Características globales de los sectores de Suelo Urbanizable.

Se han delimitado dos sectores de suelo urbanizable, sectorizados desde la propia Rev. NN.SS.

Se les asigna un Uso Global Residencial, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de Plan Parcial que se redacten, con un coeficiente de edificabilidad y una calificación en función de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo.

Las «ordenanza de referencia» se denominará «Residencial Unifamiliar Abierta», para los dos sectores delimitados, dependiendo la edificabilidad del tipo de edificación y pormenorizándose el resto de condiciones urbanísticas por el Plan Parcial según la intensidad y densidad definida en la ficha resumen. El resto de parámetros urbanísticos fijados por la Rev NN.SS. son:

Sectores SUB 1 y SUB 2:

- Ordenanza de referencia: residencial unifamiliar abierta.
- Usos: residencial unifamiliar y compatibles.
- Tipología: edificación unifamiliar exenta.
- Parcela mínima: 400 m² (frente mínimo 14 m); permitiéndose «actuaciones en conjunto».
- Alturas: máximo 2 plantas y/o 7,50 m.
- Sep. a linderos: mínimo 3 metros a linderos y/o vía pública.
- Aparcamientos: una plaza por vivienda y/o por cada 100 m², quedando al menos el 50% de plazas ubicadas en el viario exterior.

En cuanto a las cesiones y reservas, serán las exigibles marcadas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento en su Anexo, sin perjuicio de las señaladas en esta Rev. NN.SS.

Por otra parte, se deberá justificar la aptitud geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación de los respectivos Planes Parciales.

Artículo 8: Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbanizable.

Para la planificación del suelo delimitado como urbanizable, a desarrollar por uno o varios Planes Parciales, habrá de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las específicas que se adjuntan seguidamente.

Así mismo, señalar que tanto la superficie como la delimitación que se realiza del sector o zona de suelo urbanizable es estimada, pudiéndose variar la primera hasta en un 10% y cumpliendo la segunda lo estipulado para las unidades de ejecución de esta Rev. NN.SS. (art. 6 del Cap. II del Título VII). Estas variaciones u otras más significativas que pudieran surgir (errores en medición,...), deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con el Plan Parcial correspondiente.

Por otra parte, la ordenanza de referencia marcada en la ficha nos indica de forma aproximada los parámetros urbanísticos a aplicar en las parcelas resultantes

de la ordenación realizada por el Plan Parcial, entendiéndose siempre el parámetro de «Aprovechamiento Medio» como de carácter lucrativo tal y como lo define la Ley del Suelo. Será por tanto, el propio Plan Parcial el que fije de forma definitiva las condiciones urbanísticas a aplicar, siguiendo estimativamente lo establecido en la «ordenanza de referencia». En cuanto al número máximo de viviendas, es de obligado cumplimiento, a través del parámetro viv/ha.

Artículo 9: Fichas resumen.

A continuación se presentan las fichas resumen del suelo urbanizable delimitado por esta Revisión de Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO II

Gestión del Suelo Urbanizable

Artículo 1: Sistema de actuación.

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las diversas unidades de ejecución de este suelo, será el de compensación; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

Artículo 2: Cesiones.

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial en el caso de que lo promueva un propietario único, y a través de los mecanismos propios de la Junta de Compensación, cuando lo promuevan varios propietarios.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Compensación.

Artículo 3:

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo Urbano sin urbanizar, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de esta Rev. NN.SS. En cuanto a las ordenanzas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 4: Obras de urbanización.

En la redacción de los Planes Parciales, serán tenidas en cuenta las normas de diseño de la infraestructura urbanística básica, definidas en esta Rev. NN.SS. (Título VII), incluyendo las obras de captación de agua potable que se puedan derivar de estudios técnicos competentes y las de depuración de aguas residuales, para el área o superficie que su urbanice en cada momento en caso de no efectuarse de una sola vez.

La conservación de las obras de urbanización, así como los parques, jardines y áreas de recreo y juego de niños, podrá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Conservación o similares asociaciones administrativas, que deberán constituir los promotores a la aprobación definitiva de los Planes Parciales. Estas actividades podrán ser distintas para cada unidad de ejecución que se urbanice.

TÍTULO VI**NORMAS ADMINISTRATIVAS****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales****Artículo 1: Objeto.**

El objeto de las presentes normas administrativas es establecer el procedimiento por el cual se regularán los «actos aprobatorios» de las diferentes actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo o la edificación.

Artículo 2: Información urbanística.

El Ayuntamiento informará por escrito sobre las condiciones urbanísticas de cualquier parcela o edificación a quien lo solicite.

Este documento municipal acreditando las circunstancias urbanísticas concurrentes en una finca se denomina «Cédula de Calificación Urbanística»; y un otorgamiento se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud del mismo (deberá acompañarse un plano de la finca de la que se solicita información referida a la documentación gráfica de la Rev. NN.SS.).

La Cédula de Calificación Urbanística es obligatoria en fincas incluidas en zonas o unidades de ejecución donde sean de aplicación algunos de los sistemas de actuación previstos en esta Rev. NN.SS., o donde sea necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación; y voluntaria en los demás casos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente podrá establecer el carácter obligatorio de esta Cédula, previo a cualquier intervención.

Por último, será obligatoria cuando concurran algunas circunstancias que pusieran en duda las condiciones urbanísticas de las fincas en cuestión.

Artículo 3: Legislación aplicable.

Las determinaciones relativas a las normas administrativas en cuanto a los actos regulados por licencias así como a las referentes a disciplina urbanística se adecuarán a las determinaciones de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, a la Ley 30/92, de 26 de noviembre, y al Reglamento sobre Procedimiento Sancionador de 4 de agosto de 1993.

CAPÍTULO II**Licencias****Artículo 1: Actos sujetos a licencia.**

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

Artículo 2: Competencia.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 3: Tramitación de las solicitudes de licencia.

La tramitación de solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en la LRL y el RSCL.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras. En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia, sin perjuicio de lo especificado en el siguiente artículo.

Artículo 4: Caducidad de las licencias.

Las licencias caducarán:

a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

b) Si comenzadas las obras, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la Licencia.

c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o en la ampliación de este.

La caducidad de la licencia, que será declarada por el órgano Municipal competente y notificada al promotor de las obras objeto, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

Se exceptuarán del régimen general de caducidad de Licencias las parcelas sobre las que se conceda Licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, cuyo destino básico sea el de servir de residencia al propietario o a su familia, en cuyo caso el plazo de validez concedido en la Licencia podrá ser objeto de 2 prorrogas una vez comenzada la edificación, prórrogas, que tendrán una duración igual al plazo concedido inicialmente en la Licencia para la terminación de las obras.

En este caso, quedará sin efecto el apartado b) anterior, como causa de caducidad de la Licencia.

Para acogerse a este régimen, será necesario que el propietario lo justifique ante el Ayuntamiento y esta así lo reconozca.

TÍTULO VII

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. ORDENANZAS

CAPÍTULO I

Ámbito de Aplicación. Generalidades

Artículo 1: Ámbito.

Toda la normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro o perímetros que aparecen grafiados en los planos de

ordenación «O.2» a escala 1:2.000, de los distintos núcleos urbanos del término municipal de Bedmar y Garcéz.

Puesto que la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Bedmar y Garcéz participa de la misma naturaleza jurídica que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a partir de ahora y para no entrelazar términos que podrían llevarnos a confusión, llamaremos indistintamente Rev. NN.SS. o NN.SS., aunque evidentemente nos estemos refiriendo a la primera.

Artículo 2: Suelo Urbano.

La Ley del Suelo fija como criterios básicos para la determinación del suelo urbano: el grado de urbanización y de edificación de los terrenos.

De esta forma, establece que constituirán suelo urbano los terrenos que la Rev. NN.SS. incluyan en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento general establezca.

Así mismo se incluirán como suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que nos hemos referido anteriormente.

Dentro de esta definición, el suelo urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán diferentes evaluaciones de las necesidades de realizar la urbanización, según las definiciones que a continuación se exponen.

Artículo 3: Suelo Urbanizado.

Aquel que tiene las características especificadas en el Artículo anterior poseyendo por tanto el grado máximo de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y alumbrado público.

Artículo 4: Suelo Consolidado.

Aquel que posee el grado máximo de consolidación, o sea, aquel cuyas áreas edificables o espacios parcelados están edificados en los porcentajes antes mencionados se encuentren o no urbanizadas las áreas de uso y dominio público existentes.

Artículo 5: Suelo No Consolidado.

Aquel en que las edificaciones ocupan menos de las 2/3 partes (según el artículo 2 de este capítulo), de los espacios con aptitud para la misma, delimitados en el área correspondiente.

Artículo 6: Solar.

Es el suelo que además de contar con los requisitos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano urbanizado, tiene señalizadas alineaciones y rasantes; pavimentada la calzada, y encintadas las aceras de la vía o calle a que da frente.

Artículo 7: Áreas de actuación.

Son superficies de suelo delimitadas por la Rev. Normas Subsidiarias para conseguir un objetivo concreto, además de garantizar la equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento, y en las que su desarrollo obligatoriamente se llevará a cabo a través de ordenaciones conjuntas ya previstas en la propia Figura General. En tanto no se redacte, tramite y ejecute el planeamiento diferido no serán susceptibles del otorgamiento de licencias.

Según el objetivo y fin a conseguir se delimitarán Actuaciones Aisladas (AA) o Unidades de Ejecución (UE).

Artículo 8: Actuación Aislada (AA).

Es la superficie de suelo urbano consolidado o no consolidado en la que para conseguir las condiciones propias del suelo urbanizado necesita ser desarrollada por una actuación inmediata y anterior a la urbanización y/o edificación propiamente dicha.

Estas actuaciones presiguen un fin concreto y se desarrollarán mediante planes especiales, estudios de detalle, proyectos de compensación, de reparcelación y/o convenios urbanísticos entre administración y/o particulares.

Artículo 9: Unidad de Ejecución (UE).

Es la superficie de suelo urbano no consolidado, destinado a una ampliación o nuevo desarrollo. Su posibilidad de ordenación pasa por la formulación y tramitación de figuras de planeamiento diferidas de la Figura General: planes especiales y estudios de detalle generalmente.

CAPÍTULO II

Régimen General del Suelo Urbano

Sección I. Determinaciones Generales

Artículo 1: Ejecución de las determinaciones.

La ejecución de las determinaciones establecidas por la Rev. NN.SS. para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la Ley a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 2: Grado de urbanización y edificación.

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en estas Normas. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 3: Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano.

De acuerdo con lo especificado en el articulado de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística:

- En Suelo Urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
- Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en actuaciones aisladas o unidades de ejecución, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- Que en la solicitud de licencia el particular interesado, o, en su caso, la Administración competente, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
 - Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
 - Que se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino que deberá contener también el compromiso de participar en el porcentaje que se determine de todas las infraestructuras para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Dependerá del sistema de actuación elegido, según lo especificado en la Ley del Suelo.
- Los terrenos incluidos en las áreas de actuación en suelo urbano, estarán sometidas además a las condiciones particulares que para cada una de ellas se establecen en las presentes Normas, teniendo estas preponderancia sobre cualquier otra.
- No se podrá edificar hasta tanto no se reparcelen los terrenos de cada área de actuación y se gestionen las cesiones correspondientes a cada una de ellas, debiendo ser firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Artículo 4: Cesiones obligatorias.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de enseñanza al servicio del área de actuación correspondiente, tal y como prescribe la Ley del Suelo; así como, en su caso, el terreno donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

Artículo 5: Zonas.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, la figura de planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las «zonas» están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad, usos, etc...

Artículo 6: Reglas para la precisión de los límites de las áreas de actuación, zonas, etc.

La precisión de los límites de las áreas de actuación o zonas realizadas en la Figura de Planeamiento respetará las siguientes reglas:

- No alterará la superficie del área delimitada en los planos a escala 1/2.000 en más de un 10%.

- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, o unidades de ejecución, aunque otras variaciones más significativas que pudieran surgir (errores en medición,...) deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con la figura de planeamiento que desarrolle dicho planeamiento diferido.

- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen en la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Especiales, etc.) podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de:

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.
- Características topográficas del terreno.
- Límites de propiedades.
- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales, arqueológicos, artísticos o artificiales de interés que justifique la corrección.

Por otra parte, debido a la generalidad y amplitud de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones o similar), se posibilitará la adecuación y corrección con carácter leve, de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

Artículo 7: Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en las Normas (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc...).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro del área reparcelable se cumpla el principio de la «justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística».

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por las Normas que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, bien para dotaciones públicas o bien para patrimonio municipal de suelo.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando la totalidad de los terrenos del área de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- Cuando la ejecución sea por el sistema de compensación o expropiación, ya que estos sistemas de actuación la llevan implícita.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación. La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante quince días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualquier otros interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.

- Cuenta de liquidación provisional.

- Planos (de información y propuesta).

Alternativamente a lo anterior, se arbitra la posibilidad de liberar el suelo como de uso público en las normas mediante el proceso expropiatorio, siguiendo lo estipulado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8: Gestión del Suelo Urbano.

Para proceder a la edificación en esta categoría de suelo, será condición indispensable que sea solar, con arreglo a lo definido en el Capítulo I del presente Título.

Cuando la parcela careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas por los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Salvo en el caso de obras de urbanización de escasa entidad, será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto técnico y su aprobación por el procedimiento legalmente establecido.

Sección II. Desarrollo y ejecución de las Normas en Suelo Urbano

Artículo 9: Ordenación directa.

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que el pertinente proyecto técnico) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano (excepto en las actuaciones diferidas: actuaciones aisladas o unidades de ejecución grafiadas en los planos) siempre que se respeten las condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación de la Rev. NN.SS.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones (llamadas asistémicas) será el 100% del permitido por el Planeamiento.

Artículo 10: Ejecución mediante actuaciones aisladas.

Las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano son transformaciones puntuales en el Suelo Urbano que no implican siempre cesiones obligatorias de suelo ni reparto equitativo de beneficios y cargas, y que, en general, tienen escasa entidad, por lo que se resuelven mediante acuerdo entre los afectados por la Actuación y el Ayuntamiento, (es el caso de apertura de calles, ensanches de las mismas, etc...), o mediante expropiación si fuere necesario.

Se podrán realizar cuando fueran necesarias en desarrollo de Unidades de Ejecución o para ejecutar obras de urbanización o de remodelación puntual de espacios urbanos que no requieran gestión previa del suelo.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en este tipo de actuaciones (llamadas asistémicas) será el 100% del permitido por el Planeamiento.

Artículo 11: Ejecución mediante unidades de ejecución.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general al propietario del terreno en suelo urbano para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución.

La delimitación de unidades de ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la Ley del Suelo; que son:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias de las Normas.

- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.

- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación.

En las unidades de ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas al servicio de los habitantes de la misma, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos en este tipo de actuaciones (llamadas sistemáticas) el 90% del aprovechamiento permitido por el Planeamiento, debiendo estos además costear la urbanización en los plazos previstos.

Artículo 12: Delimitación por oficio de actuaciones aisladas o de Unidades de Ejecución.

Cuando no se hayan delimitado en estas NN.SS., o cuando se pretenda modificar las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el articulado de la Ley del Suelo. El ámbito mínimo de estas actuaciones será el mínimo, a criterio municipal, para que se cumplan cualquiera de los dos artículos anteriores, en la forma determinada por el Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje.

Artículo 13: Gestión de las Unidades de Ejecución.

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en estas Rev. NN.SS., o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en esta Revisión de las Normas Subsidiarias se incluyen en las condiciones particulares para cada una. (Fichas resumen)

Se admitirán reajustes en la delimitación de UE de acuerdo con la Ley del Suelo y según con el art. 6 del presente Cap. II, siempre que tiendan a facilitar su gestión, no desvirtuen el sentido de la ordenación, ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la unidad de ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre los sectores en que quedará dividida la unidad de ejecución delimitada por esta Revisión de las NN.SS. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitado en la Rev. NN.SS.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrán realizar siempre que se formule previamente el proyecto de reparcelación según lo reglamentariamente establecido en el articulado de la Ley del Suelo (que lo soliciten al menos las 2/3 de los propietarios y que representen el 80% de la superficie reparcelable, antes de 3 meses desde la aprobación de la delimitación de la UE). Si no fuese así, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, podrá formularlo.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

Artículo 14: Transacción de terrenos de cesión obligatoria.

En las unidades de ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación correspondiente. Así mismo, tal y como señala la Ley del Suelo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

Artículo 15: Obtención de suelos destinados a viales, zonas verdes o dotaciones públicas no incluidos en áreas de actuación.

Los terrenos destinados a viales, zonas verdes o dotaciones públicas en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada en la Rev. NN.SS., serán objeto de expropiación.

Artículo 16: Estudios de Detalle (ED).

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal para fijar alineaciones y rasantes y/o para ordenar volúmenes según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

El Estudio de Detalle no podrá alterar la zonificación ni la edificabilidad propuesta para cada unidad de ejecución, por esta Rev. NN.SS., y no podrá zonificar ni abrir nuevas calles (sí completarlas) en caso de no estarlo por las mismas. Así mismo, contendrá las determinaciones necesarias para el fin pretendido, sin variar ni modificar (si adaptar) las propuestas de la figura de rango superior que la propone.

En esta Rev. NN.SS. se han propuesto Estudios de Detalle obligatorios para el desarrollo de algunas unidades de ejecución en casos de cierta complejidad (territorio, condiciones de contorno); así como opcionales en casos muy concretos e inmediatos.

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de Estudios de Detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las ordenanzas previstas en esta Rev. NN.SS., cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

Artículo 17: Planes Especiales (PE).

Cuando por la complejidad del área delimitada debido a su topografía, ubicación, condicionantes de contorno u otros no se pueda ordenar directamente por estas Rev. NN.SS., se redactarán Planes Especiales en Suelo Urbano que, sin modificar las determinaciones generales de la Figura de rango superior, podrán trazar el viario, zonificar y dar usos a los terrenos comprendidos en el Área de actuación.

Artículo 18: Planes Especiales de Reforma Interior.

Cuando se considere necesario aumentar las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios de interés público y social; y se entiendan comprendidas en el articulado de la Ley del Suelo, se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente la Figura de Planeamiento, por responder las mismas a los objetivos de «descongestión y dotación de equipamientos comunitarios» que inspiran esta Figura sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

00178314

Artículo 19: Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica, en el suelo urbano, las determinaciones del planeamiento general.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, etc.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en estas Normas en cuanto a obras de Urbanización, tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las determinaciones de las figuras que desarrollen o ejecuten.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Memoria constructiva y de cálculo de cada uno de los servicios implantados.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativa de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

Las obras de urbanización a desarrollar en dichos proyectos serán:

a) Del área de actuación:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres (incluyendo soluciones para la supresión de barreras arquitectónicas).
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

A estas obras, pueden añadirse las correspondientes a los servicios que se consideren necesarios.

b) De conexión del área de actuación con la red urbana:

- Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.
- Acreditación de que estos servicios generales de la ciudad tienen capacidad suficiente para atender la demanda derivada de los de la unidad de ejecución.

Formulación y aprobación.

La redacción de los proyectos de urbanización corresponde a la administración, salvo que se ejecute por el Sistema de Compensación, en cuyo caso correrá a cargo de la Junta de Compensación. Deberán redactarse con la antelación necesaria para que las otras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados por la Ley del Suelo.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización corresponderá a la Administración Urbanística actuante que hubiese otorgado la aprobación inicial.

El procedimiento ordinario para la tramitación es el siguiente:

- Aprobación inicial de la Corporación u Organismo que la acuerde.
- Publicación del acuerdo aprobatorio en el BOP.
- Exposición al público durante el plazo de 15 días.
- Aprobación definitiva por el Órgano que hubiera otorgado la aprobación inicial, dentro del plazo de tres meses desde la aprobación inicial, siempre que en ese plazo se hubiera producido el trámite de la exposición al público.

CAPÍTULO III**Urbanización: Condiciones Generales****Sección I. Ejecución de las Infraestructuras y Servicios****Artículo 1:**

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director de Las Normas Subsidiarias o con el desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado y electricidad.

Artículo 2:

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de la Rev. NN.SS. en suelo urbano, tal como se define en el capítulo anterior de este título.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación de las Normas o Figura a la que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Artículo 3: Sistema viario y espacios libres.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones de la presente Rev. NN.SS.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m si es de tráfico rodado, y de 4 m si es exclusivamente peatonal.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en conjunto o similar), su anchura mínima deberá ser de 4 m, independientemente que sean de tráfico rodado o peatonal. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Las vías en fondo de saco de carácter oficial no podrán servir a más de 30 viviendas y tendrán una longitud máxima de 150 m disponiendo en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 12 m de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

Cada acera será de ancho mayor a 1/8 del ancho total de la vía, con un mínimo de 1,20 m, en caso de no estar prevista por esta Rev. NN.SS.

Se han previsto los siguientes tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano de estas NN.SS.:

- Calle peatonal de 4 m de anchura, sin aceras.
- Calle rodada de 6 m de anchura, disponiendo 3,50 m de calzada y 1,25 m para las aceras.
- Calle rodada de 7 m de anchura disponiendo 4,5 m de calzada y 1,25 m de aceras.
- Calle rodada de 8 m de anchura, disponiendo 5,50 m de calzada y 1,25 m de aceras.
- Calle rodada de 9 m de anchura disponiendo 6,2 m de calzada y 1,40 m de aceras.
- Calle rodada de 10 m de anchura, disponiendo 7,00 m de calzada y 1,50 m de aceras.

- Calles de anchura superior de 10 m, previendo zonas ajardinadas, aparcamientos y acerado, de dimensiones según los casos. Estas secciones se reflejan esquemáticamente en los planos de Ordenación Física de los distintos núcleos.

- En zonas industriales, el ancho mínimo de las calles de nueva apertura será de 10 m, no siendo necesaria la previsión de aceras.

Estas cinco últimas son consideradas como vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 km/h.

Deberán cumplir el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 4: Barrancos y cauces.

Los barrancos o cauces públicos incluidos en suelo urbano e incorporados a la propia estructura urbana de los núcleos serán considerados como viales públicos u oficiales a efectos del cálculo y estimación de entrantes, salientes, etc...

Artículo 5: Intersecciones y esquinas.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la vía o calle de menor ancho.

Artículo 6: Rampas y trancos.

No se admiten rampas y trancos de acceso que interrumpan el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes, deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

Artículo 7: Aparcamientos.

Se dispondrán en batería a 60° o 90° o en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento según esquemas adjuntados en el plano de Alineaciones. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2,20 x 4,50 m siendo las de minusválidos de 3,30 x 4,50 m tal y como señala el Reglamento de Planeamiento.

En actuaciones de mas de 25 viviendas se deberá reservar al menos un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos (con un mínimo de una), de las previstas en viales.

Artículo 8: Zonas ajardinadas.

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento, como futuro conservador de estas obras, el que establecerá las condiciones para su recepción provisional y definitiva.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado con poca necesidad de agua.

Artículo 9: Pavimentación.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, de espesor 6 a 8 cm. y con una pendiente hacia los laterales del 1%. En calles de hasta 4 m. de anchura y en las peatonales se admite la pavimentación con firme rígido de hormigón.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano.

Artículo 10: Conducciones y redes subterráneas.

Las conducciones de todas las infraestructuras (abastecimiento, electricidad, telefonía y otros... a excepción del alcantarillado) se albergarán obligatoriamente enterradas y por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada.

En el cruce de calles, se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 75 cm a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor; al igual que en aceras.

En el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera, esta se considerará de 1/8 del ancho de la calle con un ancho mínimo de 1,20 m.

Artículo 11: Red de Abastecimiento de Agua.

Tal y como se especifica en la Orden de 24.9.92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las «instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias», la dotación de agua potable será de 210 l/hab./día para población permanente y de 350 l/hab/día para población estacional debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

Así mismo, para equipamiento se preverá una dotación de 50 l/persona/día, para parques y jardines 50 m³/ha/día y para bocas de riego lo indicado en la NBE-CPI 96. Para finalizar, la instrucción recomienda una dotación anual de 4.000 m³/hectárea en los nuevos polígonos industriales.

En las zonas que sean previsible mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución, aportando certificado por empresa homologada del aforo de la captación y de la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Artículo 12: Cálculo de la red.

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición de los depósitos y dotación necesaria, debiendo disponerse en «malla» y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta los siguientes datos:

- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 50 m de altura de columna de agua.
- La velocidad del agua en la red oscilará entre 0,50 y 1,50 m/seg. para evitar roturas y sedimentaciones.
- Los hidrantes se situarán cada 50 m como máximo.
- El diámetro mínimo de las tuberías de la red general será de 63 mm siendo las derivaciones individuales a viviendas de 20 mm.

Para el cálculo de la red se seguirán las «Normas para redacción de proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones», «Pliego de Prescripciones

Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas», «Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua», y «NTE».

Artículo 13: Red de alcantarillado.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de alcantarillado tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- Se adoptará una velocidad mínima admisible para la red de 1 m/seg. a sección llena y de 0,6 m/seg. a sección parcialmente llena (tiempo seco), y una velocidad máxima de 2 m/seg.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0,8%.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 25 m.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm de diámetro pudiendo ser superior en función del cálculo.
- En las cabeceras de la red se podrán disponer cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/sg. y de capacidad 250 litros.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 25 metros como mínimo, en esquinas y encuentros.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 m por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 0,50 cm por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

Artículo 14:

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces secos, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 15:

En caso de que por naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, no sea posible verter a la red municipal, podrá permitirse la «solución transitoria» de depuradora unifamiliar o plurifamiliar y siempre que no se trate de conjuntos de más de 50 viviendas, previo análisis geológico e hidrogeológico del suelo donde se ubicaría.

En todo caso se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los afluentes de dichas depuradoras no podrán contaminar zonas donde se efectúe captación de aguas para uso doméstico. Tampoco podrá contaminar predios vecinos.
- Sin perjuicio de lo anterior se situarán siempre a una distancia superior a 4 m de las lindes del vecino y a 50 m de captaciones de agua potable.

Artículo 16: Cálculo de la red.

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de ejecución adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de

agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará un intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el diseño, cálculo y construcción de la red se seguirán las «Normas para la redacción de proyectos de agua y saneamiento a poblaciones» el «Pliego de prescripciones técnicas para las tuberías de saneamiento» y «NTE».

Artículo 17: Red de electricidad.

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 28 de noviembre de 1968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Artículo 18:

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación de alumbrado público, según el REBT.

Artículo 19:

Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizará en conducciones subterráneas.

Artículo 20: Red de alumbrado público.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias (definidas por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas.

Artículo 21: Red de telefonía.

Se seguirán las condiciones de la CTNE previendo las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas en la totalidad de fachadas.

Artículo 22: Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, referente a las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 23: Residuos sólidos.

En tanto entre en funcionamiento el Plan Director de Residuos Sólidos provincial, se establecerá por el Ayuntamiento la necesaria ordenanza, así como el obligado cumplimiento de las disposiciones pertinentes en materia de RSU.

Artículo 24: Garantías.

Para garantizar el cumplimiento de estas y otras obligaciones respecto a la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe de hasta el 50% del coste de dichas obras.

Sección II. Conservación de las Urbanizaciones**Artículo 25: Conservación por la Administración.**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

- Sistema de expropiación.

Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

- Sistemas de cooperación.

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

- Sistemas de compensación.

El contratista, con la recepción definitiva entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción definitiva.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de esta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización.

- Actuaciones aisladas en suelo urbano.

El Ayuntamiento se encargará de la conservación a partir de la recepción definitiva de las obras.

Artículo 26: Recepción de las obras.**- Recepción provisional:**

La recepción provisional la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas condiciones y conforme a los proyectos aprobados.

- Recepción definitiva:

Transcurrido el plazo de un año desde la recepción provisional, el Ayuntamiento (excepto en el sistema de compensación) estará obligado a recibir definitivamente las obras; a partir de ahí la conservación será por cuenta de la Administración, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que indique el contrato de concesión.

Artículo 27: Conservación por los propietarios.

No obstante en lo dispuesto en el anterior artículo 25, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización en los siguientes supuestos:

- Que se establezca en los Planes de Desarrollo. Cuando estos tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el RP deberán prever el modo de ejecución de las obras y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- Que la ley así lo disponga.

Artículo 28: Entidades urbanísticas colaboradoras.

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución

de una Entidad de Conservación de las previstas en el articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 29: Fianzas.

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas Ordenanzas.

CAPÍTULO IV

Edificación: Terminología

Artículo 1:

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1. Alineaciones: es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2. Alineaciones oficiales: Son las definidas en la documentación gráfica de la Rev. NN.SS. de Planeamiento (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (públicos o privados), calles y plazas.

- Alineaciones exteriores: Son los límites que la Rev. Normas Subsidiarias fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores (públicos o privados).

- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. Delimitan la «superficie no edificable».

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

- Finca retranqueada: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

- Edificación alineada: Es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en esta Rev. NN.SS. (caso común de edificios en manzana).

- Edificación retranqueada: Es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en esta Rev. NN.SS. Dicha edificación se entenderá retranqueada de la alineación con la que no coincida (caso común de viviendas unifamiliares adosadas).

- Edificación exenta: Es la edificación retranqueada de todas las alineaciones (caso común de chalets o bloques aislados).

3. Calle oficial: Aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4. Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier lindero de la parcela.

5. Rasante: Es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de esta Rev. NN.SS., en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.

- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

6. Espacios parcelados: Según se especifica:

- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

- Parcela bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.

- Parcela neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

- Parcela mínima: es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.

- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

7. Alturas: Se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud de 10 m.

- Altura libre de pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

- Altura planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.

- Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

8. Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

9. Sótanos y semisótanos: Según estas consideraciones:

- Sótano: Se considerará cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.

- Semisótano: Se considerará aquella planta en la que su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,50 m, establecida en esta Rev. NN:SS. en función de la zonificación donde se ubique. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas.

10. Aprovechamientos: se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.

- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.

- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.

- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes

diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.

- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Será equivalente $3 m^3/m^2$ a $1 m^2/m^2$ en edificios no industriales y $5 m^3/m^2$ a $1 m^2/m^2$ en edificios industriales. Habrá coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.

11. Patios: se denominan también «sne» (superficie no edificable).

- Verde privado: es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse en un 40% como máximo a vías y/o aparcamientos de superficie, quedando el 60% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc., sin construcción alguna.

- Patio de luces: es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m.

- Patio abierto: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.

- Patio mancomunado: Son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.

- Patio inglés: Es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se sitúa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.

- Fachada: Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

12. Solar: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en esta Rev. Normas Subsidiarias, teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.

- Superficie edificable (se): Aquella zona o superficie que puede contener edificación.

- Superficie no edificable (sne): Aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede ocupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento paseos, aparcamientos, patios, etc...

13. Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO V

Edificación: Condiciones Generales

Sección I. Solares Edificables

Artículo 1:

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2:

A los efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que además de contar con los servicios señalados en la Ley del Suelo, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de esta Rev. NN.SS., así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en las mismas.

Sección II. Altura de las Edificaciones**Artículo 3: Semisótano.**

Los semisótanos que sobresalgan una altura que dependiendo de las zonas sea superior a 1,50 m, medido a la parte superior del piso correspondiente y de la forma que se señala en esta Rev. NN.SS., se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Artículo 4: Altura de pisos.

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,80 m y un máximo de 3,30 m para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m y un máximo de 4,50 m para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje- aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Artículo 5: Altura libre.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 m y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre, siempre que queden justificados (casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios fundamentalmente) y que no superen el 25% de la superficie útil desarrollada.

Artículo 6: Cámaras y entreplantas.

Se podrán edificar cámaras y entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en las fachadas de las edificaciones no superando la altura total de las mismas. En caso de superar dicha altura o la establecida en el art. 4 anterior, computarán como una planta.

Artículo 7: Altura reguladora. Medición.

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que a continuación se explicitarán, trazando una paralela a la «línea de pendiente» a una cota vertical que es la «altura máxima reguladora». Esta cota se calculará en función del número de plantas «n» permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente dependiendo de las zonas:

$H = (3 \times n + 1,50 \text{ metros})$ donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto del forjado y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1,00 m de altura. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos o cámaras en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros del Capítulo IV de este Título, los siguientes:

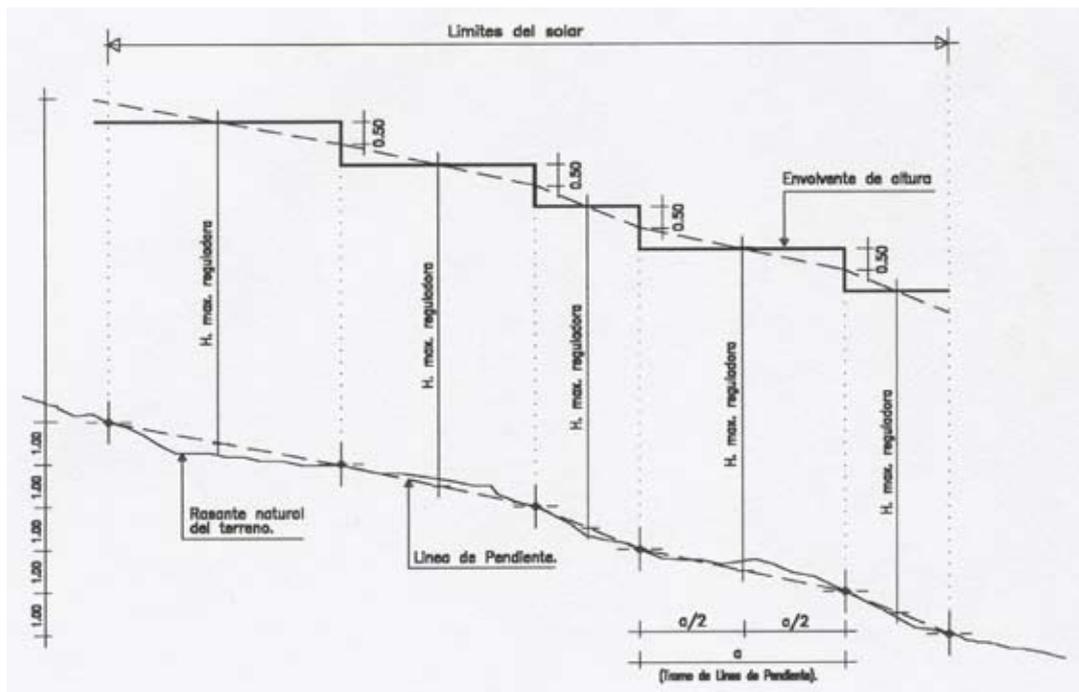
Rasante natural: Es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Si esta se rebaja por extracción de tierras, la rasante natural a considerar será la del terreno ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se rellena o existen indicios de ello en época reciente (5 años), la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

Línea de pendiente (LP): Es la línea que se define a partir de la rasante natural del terreno, si esta no es uniforme. Si es uniforme, ambas coincidirán.

Para obtener la línea de pendiente de un solar, a partir de los límites del mismo se trazará un sistema de líneas auxiliares horizontales y paralelas entre si a 1 m.

Los puntos de intersección de estas líneas con la rasante natural del terreno (en el último tramo se tomará como punto intersección la del límite del solar con la rasante natural), se unirán mediante tramos rectos que conformarán la línea de pendiente.

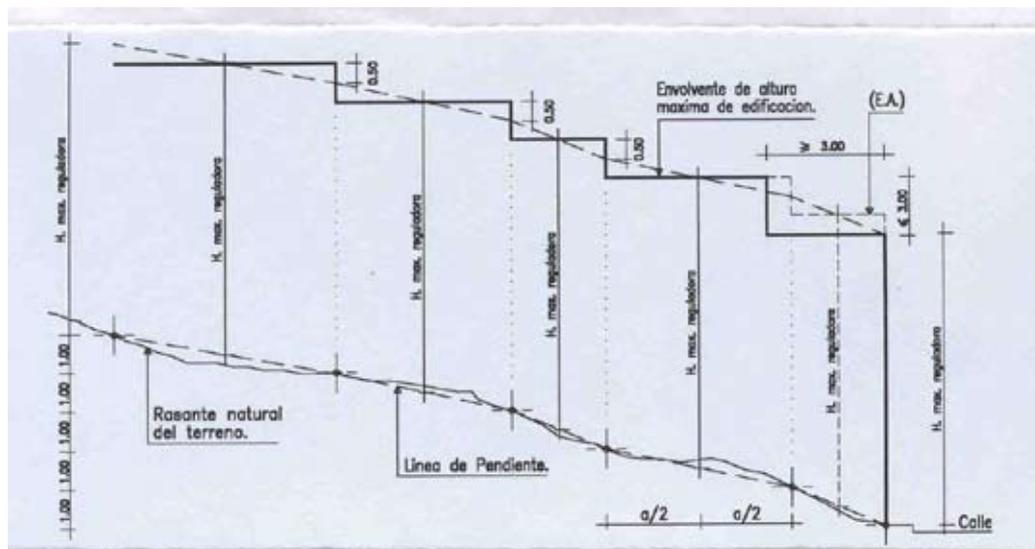
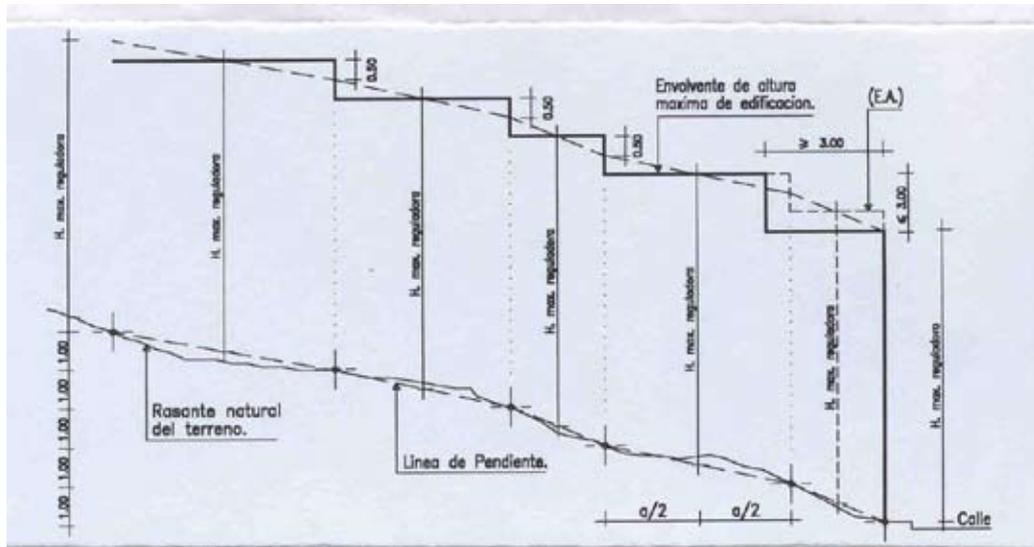


Envolvente de altura (EA): En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente. Se medirá la altura máxima reguladora «H» y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico.

(Si a la línea de pendiente se trazara un paralela a una altura «H», esta cortaría las tramas horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios.)

Envolvente de altura máxima de la edificación (EAME): La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora.

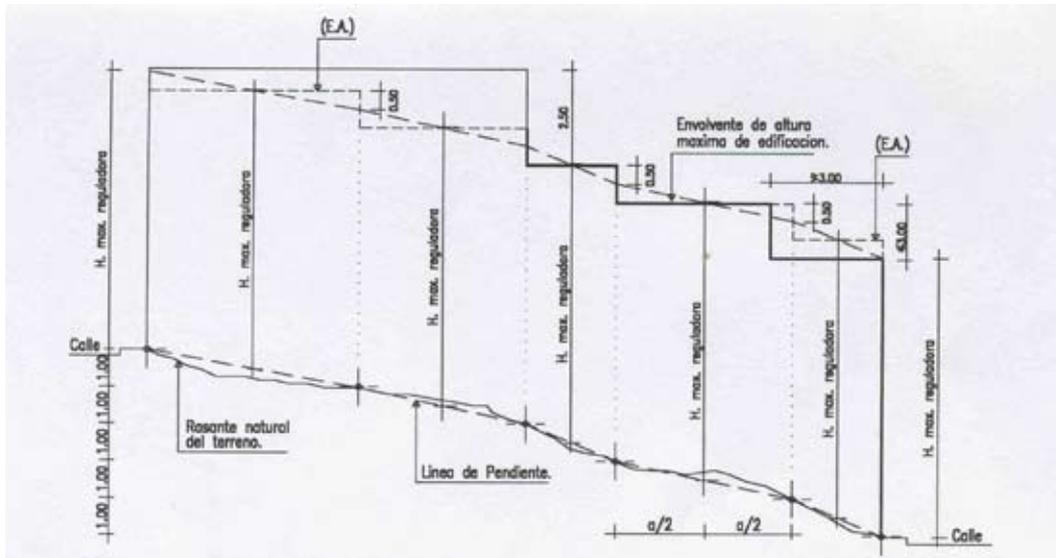
Dentro de este área, no se permitirán en general escalonamientos de la edificación superiores a los 6 m en la vertical, ni inferiores a 3 m en la horizontal.



La envolvente de altura máxima de la edificación, se obtendrá a partir de la «envolvente de altura», matizada en cada caso según se indica en los apartados siguientes:

- Solar alineado a calle inferior: Para el cálculo de la EAME, se trazará la EA, modificando los tramos inferiores, hasta un fondo igual o mayor a 3 m y teniendo en cuenta que el primer salto vertical será < 3 m; según gráfico.
- Solar alineado a calle superior: Para el cálculo de la EAME, se trazará la EA, modificando los dos tramos superiores según se recoge en gráfico.
- Solar alineado a calle superior e inferior: Para el cálculo de la EAME, se trazará la EA, modificando los tramos afectados por cada una de las dos calles según se recoge en gráfico.

- Solar alineado a dos o más calles en esquina: Para el cálculo de la EAME, se trazará la EA de cada una de las calles, modificando los tramos afectados por cada una de ellas, y predominando la menor altura en un fondo mínimo de 3 metros. Se tendrá especialmente



en cuenta la prescripción general de no permitir escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m en vertical, ni inferiores a 3 m en la horizontal.

Artículo 8: Construcciones por encima de la altura máxima Reguladora: Cámaras y buhardillas.

En algunas de las Ordenanzas edificatorias de esta Rev. NN.SS. se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (sH), que llamaremos «cámaras» o «buhardillas» bajo las siguientes condiciones:

- Podrán partir de la línea de fachada o medianera, bajo el plano de 45° trazado desde la línea de intersección de esas fachadas o medianeras con el plano horizontal situado a la altura máxima reguladora; no pudiendo sobrepasar la cumbre una altura por encima de la reguladora de 3,50 m en viviendas unifamiliares y de 5,50 m en edificios colectivos.

- Computarán para la altura total de la edificación, según lo especificado en el art. 6 anterior.

- Como regla general, todas las edificaciones permitidas sobre la altura reguladora consumen edificabilidad al igual que toda edificación sobre rasante, en los términos explicitados en la presente Rev. NN.SS.

- No podrán abrirse terrazas entre la cubierta, debiendo resolverse la ventilación-iluminación tanto de cámaras como de buhardillas por medio de ventanas tipo velux o similar.

- Cámaras:

- Se admiten sólo en edificaciones destinadas a viviendas.
- Se podrá ubicar en cualquier lugar de la cubierta, sin obligación de retranquearse de los límites de dicha planta.

- Buhardillas:

- Se admiten en todos los casos sin distinción de usos.
- La cumbre cumplirá lo establecido anteriormente, no pudiendo sobrepasar la altura de 5,50 m en ningún caso.

- Otros:

En edificios colectivos se podrán edificar (aunque no es recomendable) fuera del mencionado plano de 45° y con una altura no mayor de 4,00 m sobre la reguladora, cajas de escaleras, de ascensores, chimeneas y elementos estructurales exclusivamente, siempre que tales construcciones no produzcan un efecto perturbador en la armonía de la fachada, debiendo quedar integrados en la composición de esta y del edificio.

Así mismo, podrán edificarse cuerpos adosados, aunque retranqueados al menos 3 metros de las fachadas (tipo ático) siempre que tapen medianeras o áticos existentes.

Artículo 9: Casos especiales.

En caso de que por las características del solar (rasantes fundamentalmente) no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en los artículos anteriores, se podrán alterar sensiblemente, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, que permita valorar la alternativa propuesta en sí y respecto a las edificaciones del entorno.

Sección III. Aprovechamientos

Artículo 10: Superficie ocupada. Medición.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos.

Aunque la ordenanza fije retranqueos o separación de la edificación principal, se permitirá que el «sótano» y «semisótano» que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a colindantes siempre que exista autorización fehaciente entre los propietarios de ambos predios. En cuanto a la ocupación, podrá exceder de la establecida por la ordenanza para la planta baja de la edificación principal hasta en un 30%. Por tanto, en este caso, no computarán como superficie ocupada, ni tendrán que respetar la ocupación propuesta para las demás plantas, siempre que su destino sea el de aparcamientos, trasteros, instalaciones o almacenaje.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

Artículo 11: Edificabilidad. Medición.

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50% y los cerrados al 100%.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas, independientemente del número de lados cerrados que la circunden.

Los espacios de altura libre inferior a 1,50 m no computarán a efectos de edificabilidad.

Los sótanos y semisótanos cuya cota de la cara superior del forjado que lo cubre esté en cualquier punto a menos de 3/2 x 1,50 m (según el esquema siguiente) desde «la línea de pendiente» (definida en la Sección II de este capítulo) no computarán edificabilidad, siempre que se destinen a aparcamientos, trasteros, instalaciones o almacenaje.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores, computará edificabilidad al 100% aún en el caso de ventilar y/o dar luces por medio de patio inglés.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida, así como de la ocupación.

Artículo 12: Cómputo del aprovechamiento.

En casos de cesión para viales, se podrá actuar por acumulación de volumen. Por tanto, en estos casos, tanto la ocupación en planta de la edificación como el coeficiente de

edificabilidad asignado por esta Rev. NN.SS. se entiende como «bruto» para la totalidad de la parcela. No obstante, se deberán respetar las demás condiciones urbanísticas incluidas las de carácter higiénico-sanitario.

Puesto que la presente Rev. NN.SS. contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución se podrá construir la edificabilidad existente siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación como alturas, ocupación, retranqueos, entrantes y salientes, patios, etc

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de ordenación de esta Rev. NN.SS. no se pueda consumir completamente la edificabilidad propuesta para cada parcela, esta no será objeto de ningún tipo de transferencia.

Artículo 13: Distribución del aprovechamiento.

Cuando en una misma parcela se den zonas con distinta calificación, se podrá edificar calculando la edificabilidad total del solar y distribuyéndola en el mismo de modo que cumpla de forma aproximada (se entiende que sin alterar más del 25%) las ordenanzas particulares propuestas para cada una de esas zonas, grafiada en el plano de clasificación-calificación de esta Rev. NN.SS.

Por la complejidad que puedan presentar, será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene dichos volúmenes y fija las condiciones urbanísticas definitivas a aplicar.

Sección IV. Entrantes, Salientes y Patios

Artículo 14: Salientes.

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en esta Rev. NN.SS. más que con los vuelos que se fijen en las mismas; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de una «actuación en conjunto», definida en esta Rev. NN.SS.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como «la calle más ancha que llegue a ella» en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará el «menor ancho» para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60. de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en la NBE-CPI 96 o cualquier otra norma de aplicación concurrente en el asunto.

Artículo 15: Vuelos.

Se admitirán vuelos cerrados en calles de anchura igual o superior a 10 m.

Se admitirán vuelos abiertos (balcones y cierres no continuos) en calles de anchura igual o superior a 3 m.

Para ambos tipos de vuelos, el ancho será como máximo del 10% del de la calle donde se ubique, con un máximo de 1,00 m; la longitud máxima del 60% de la fachada y el canto máximo de 20 cm.

La altura libre hasta la calzada será como mínimo de 3 m.

En cualquier caso, se permitirá superar esa longitud del 60% en función de los edificios colindantes y por aunar tipologías edificatorias. Para ello habrá de presentarse un alzado compuesto que permita valorar la solución propuesta.

Los vuelos del alero de la cubierta menores de 50 cm no se considerarán como tales; los mayores de 50 cm sí y se les aplicará la normativa correspondiente. El peto de cubierta en su caso, no podrá sobresalir de la alineación de la fachada.

Artículo 16: Sobrantes de vial.

Se denomina así al suelo de propiedad municipal o de particulares que resulta de las correcciones de alineaciones y, o bien, no tiene tamaño suficiente para constituir una parcela, o bien, por la situación en que queda impide el acceso a parcelas que lo tenían antes de la corrección de alineaciones.

El propietario colindante más próximo podrá solicitar, previo pago, que le sea escriturado el sobrante de vial correspondiente, siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que no interese, por su situación, dejarlo anexo al vial y con la categoría de espacio público en cuyo caso tendría prioridad el Ayuntamiento para su adquisición.
- Se considera no computable a efectos de edificabilidad de la parcela a la cual se agrega, si esta tiene el tamaño mínimo exigido en la zona, de lo contrario podrá computar a estos efectos.
- Podrá ocuparse por la edificación siempre que las ordenanzas de carácter espacial así lo permitan. En cualquier caso se podrán edificar según las condiciones del «suelo no edificable».

Artículo 17: Alineaciones.

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación con título «Ordenación Física, Alineaciones y Rasantes». A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán «edificaciones alineadas» y en el segundo «edificaciones retranqueadas», siendo «exentas o aisladas» en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela.

Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero. No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras señale la «línea» y la «rasante» de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en dichos planos de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 18: Retranqueos a alineaciones.

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación o de decoración que sigan pautas similares en la composición y ornamentación a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la Sección VI de este título.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 19: Ensanchamiento de calles.

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m (solo si es capaz de admitir tráfico rodado).

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma (dicho eje se entenderá como el existente en el momento de la Aprobación Definitiva de la Rev. NN.SS.).

Para ello tendrá que definir una Área de Actuación del tipo «Actuación Aislada» y gestionarla y ejecutarla según se define en esta Rev. NN.SS. así como en la Ley del Suelo y Reglamentos, sea por acuerdos compensatorios o mediante expropiaciones. En cualquier caso, se actuará en la parcela por «Acumulación de volumen».

Artículo 20: Reajuste de alineaciones.

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por «Acumulación de volumen».

Artículo 21: Inexistencia de alineaciones.

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de esta Rev. NN.SS. el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales,... o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta Sección IV.

Artículo 22: Retranqueos y separación a linderos.

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la pared en que se abren y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios o de servidumbres.

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o abiertos de más de 50 cm de vuelo.

Artículo 23: Patios cerrados.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura «H» del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será $S = (1/4 * H)^2$, y como mínimo 9 m².

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros.

Artículo 24: Patios abiertos.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada.

En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

Artículo 25: Patios de manzana.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo. Se permitirán solamente vuelos abiertos de 0,50 m como máximo, y de longitud máxima el 60% de la longitud de la fachada, si el diámetro referido anteriormente supera los 10 m.

Artículo 26: Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

Artículo 27: Apoyos.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

Sección V. Tratamiento de los Bajos. Reclamos Publicitarios

Artículo 28:

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en la fachada.

Artículo 29: La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del parámetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

Sección VI. Cerramientos, Cercas y Pérgolas

Artículo 30: Cercas en general.

Las cercas que delimitan las parcelas entre estas y/o entre las calles, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2,00 m sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Así mismo, la «rasante terminada» de una parcela no podrá elevarse más de 1,50 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,50 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,50 m con rejería, arbolado, etc...

Artículo 31: Cercas urbanas.

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en la Sección IV de este capítulo y para no dejar medianerías vistas, se deberá realizar una cerca de altura mínima 3 m con características urbanas, con el fin de realizar un «mantenimiento de fachada», entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada y con las colindantes.

Artículo 32: Pérgolas.

Se admitirán pergolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada uno.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, si pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable.

Artículo 33: Vallado de solares.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses

a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

Artículo 34: Medidas ambientales preventivas en las obras.

Como medidas preventivas y correctoras a tener en cuenta a la hora de la ejecución de las obras se incluyen las siguientes:

- Para la conservación de la calidad del aire: se reducirá la producción de polvo durante la fase de obras.
- Para la disminución de ruido: la maquinaria usada durante la fase de obras deberá estar en perfectas condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.
- Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido a cauces de sólidos, así como de aceites y grasas producidos por la maquinaria, con el fin de proteger las aguas superficiales y subterráneas.
- Durante la fase de obras se exigirá un vallado periférico de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro de la parcela para la protección del paisaje urbano.

Artículo 35: Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada esta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

Sección VII. Condiciones Estéticas

Artículo 36: Generales.

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del arquitecto proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc...

En cuanto a los edificios de equipamientos, se deja total libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

Artículo 37: Fachadas.

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo y ser predominante el blanco o colores claros. Se admite sin embargo la combinación de paredes pintadas con acabados en piedra de la zona.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas, permitiéndose en su caso detalles aislados cuya superficie no exceda del 10% de la fachada.

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural y mortero liso a la tirolesa plana pintada. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de residencial deberá respetar los tonos claros (normalmente blanco) allí existentes. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar «acabadas» y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma.

Todos los proyectos a realizar incluirán referencias o estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc... de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc...) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas (ornamentación o decoración). Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada.

Para los núcleos de Bedmar y Garcíez y con el fin de conservar la arquitectura tradicional; se presenta un catálogo que acompaña una serie de fotografías que ilustran el carácter de esta arquitectura, la cual se debe respetar y conservar en sus aspectos básicos y de imagen fundamentalmente con el fin de «protegerla» desde el punto de vista ambiental.

Artículo 38: Cubiertas.

La cubierta se diseñará en función de lo existente. De esta forma en los núcleos urbanos, la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 75% de su superficie, pudiéndose acabar en teja o elementos similares.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en zonas industriales.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados en forma que queden integrados en la edificación.

Artículo 39: Paisaje.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves de los núcleos, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0,70 m de anchura por cada 4 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados,...) de modo que evite impactos visuales negativos.

Sección VIII. Condiciones Geotécnicas**Artículo 40:**

En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

Sección IX. Cauces y Barrancos**Artículo 41:**

Como ya se explicitó en los Títulos III y IV de la Normativa Urbanística, en tanto no exista informe favorable al planeamiento aquí redactado por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el otorgamiento de cualquier licencia que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de policía de cauces, estará vinculada al informe previo de la Comisaría de Aguas de dicha Confederación Hidrográfica.

Por otra parte, será de dominio público la franja de anchura 5 m desde la línea de aguas altas (o de máxima avenida, a deducir según el deslinde de cada cauce concreto) y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

Sección X. Carreteras**Artículo 42:**

Tal y como se especifica en el Título III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurren en suelo clasificado de urbano en contacto con las carreteras existentes en el t.m., la separación de la línea de edificación a la arista exterior de la calzada viene especificada en los planos de Alineaciones y Rasantes a E: 1/ 2000, siendo coincidente con la previstas por las NN.SS. aprobadas con fecha 31.10.1985.

Por otra parte, los accesos a la carretera se han previsto mediante «vías de servicio» que cumplirán lo establecido en la Orden del M.º de Fomento de 16.12.1997; debiendo estudiarse por técnico competente (art. 104.3 del Reglamento General de Carreteras) la intersección situada en el margen izquierda de la carretera, a la altura del Polígono Industrial «Los Llanos».

Así mismo, no se permitirán desagües a la cuneta de la carretera; y no se utilizará la zona de dominio público para ningún tipo de obra o instalación, al amparo de lo establecido en el art. 76 del Reglamento General de Carreteras. Con suficiente antelación, se comunicará el comienzo de las obras al Servicio de Carreteras, para que proceda a la delimitación de la referida zona.

Sección XI. Edificios Fuera de Ordenación**Artículo 43:**

En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos como cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas y forjados.

Sección XII. Proyectos**Artículo 44: Justificación de las ordenanzas.**

Los proyectos que se redacten como desarrollo de estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en

las secciones que componen este Capítulo V, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc.), tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

Artículo 45: Casos especiales.

Cuando por las características y condiciones del terreno a edificar o de los edificios colindantes no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en este Capítulo V, se podrán alterar de forma sensible, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación y alternativas a lo aquí establecido, respecto al propio edificio en sí como a las edificaciones del entorno.

CAPÍTULO VI

Edificación: Usos

Artículo 1: Objeto.

Este capítulo tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por la Revisión de las Normas Subsidiarias en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicar los criterios de compatibilidad.

Artículo 2: Clasificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos, que llamaremos genéricos:

- I. Uso «residencial».
- II. Uso «industrial».
- III. Uso «equipamientos» o «servicios».

Dentro de los usos equipamientos o servicios y debido al carácter público que presentan, se engloban los siguientes:

- Uso «terciario» (comercial,...).
- Uso «Institucional».
- Uso «Equipamiento comunitario» (cultural, religioso, docente, recreativo, deportivo...).
- Uso «Espacios libres».
- Uso «Comunicaciones y Transporte».
- Uso «Infraestructuras».

Artículo 3: Uso residencial.

Se divide en dos categorías: categoría primera (vivienda unifamiliar) y categoría segunda (vivienda plurifamiliar); definidas en el Capítulo VIII de este Título.

Artículo 4: Uso industrial.

Se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general, de todas las instalaciones actividades o actuaciones comprendidas en los anexos primero, segundo y tercero de la Ley de Protección Ambiental, en aras a la necesaria «prevención ambiental». Ello se llevará a cabo a partir de la propia Ley y de sus Reglamentos de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, dependiendo del encuadre en los Anexos primero, segundo o tercero, respectivamente, de la actuación a implantar.

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se deberá respetar lo estipulado en los Reglamentos de la Calidad del Aire y de Residuos Sólidos.

A todos los efectos y, especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se considerará de obligado cumplimiento lo establecido en los Anexos de la referida Ley de Protección Ambiental y sus reglamentos.

Las actividades mencionadas se clasifican en cuatro categorías: categoría primera (actividades sin molestia para la vivienda), categoría segunda (actividades molestas compatibles con la vivienda), categoría tercera (actividades molestas incompatibles con la vivienda), y categoría cuarta (actividades nocivas, insalubres o peligrosas, incompatibles con núcleos residenciales, y que se deberán localizar a cierta distancia de cualquier núcleo existente, en función de la Evaluación de Impacto Ambiental que se redacte.

Se definirán en el Capítulo IX del presente Título.

Artículo 5: Uso equipamientos y servicios.

En este uso se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al público en general, sean de propietarios particulares o de la administración.

Se divide en las siguientes clases y subclases:

- Residenciales(RS).
 - Hoteles, Moteles, Pensiones (RS1).
 - Residencias Comunitarias (RS2).
- Comerciales (CM).
 - Mataderos. (CM1).
 - Grandes almacenes, Hipermercados, Edificios Comerciales y de Oficinas (CM2).
 - Mercados, Supermercados (CM3).
 - Garajes (CM4).
 - Comercios de uso diario, Oficinas y Despachos(CM5).
- Institucional (IS).
 - Centro administrativo (IS1).
 - Local de servicios institucionales (IS2).
- Culturales (CU).
 - Palacios de Congresos (CU1).
 - Auditorios (CU2).
 - Museos, salas de exposición, bibliotecas (CU3).
 - Local de actividades socio-culturales (CU4).
- Religiosas (RL).
 - Templos Parroquiales (RL1).
 - Iglesias, conventos (RL2).
 - Anexos parroquiales o eclesiásticos (RL3).
- Asistenciales (AS).
 - Hospitales, Ambulatorios (AS1).
 - Consultorios (AS2).
 - Clínicas (AS3).
 - Casas de Socorro (AS4).
- Docentes (DC).
 - Centros de enseñanza superior (DC1).
 - Centros de enseñanza media (DC2).
 - Escuelas y colegios públicos (DC3).
 - Guarderías (DC4).
 - Academias (DC5).
- Recreativos (RC).
 - Estadios (RC1).
 - Plaza de Toros, Doma animales, Hípica(RC2).
 - Salas de Espectáculos, de juegos, Cines (RC3).
 - Discotecas (RC4).
 - Bares, restaurantes (RC5).

- Pubs (RC6).
- Deportivos (DP).
 - Aeródromos y Helipuertos (DP1).
 - Centros Polideportivos (DP2).
 - Instalaciones deportivas descubiertas (DP3).
- Espacios Libres (EL).
 - Jardines y plazas (EL1).
 - Areas de juego (EL2).
 - Itinerarios y Áreas Peatonales (EL3).
- Comunicaciones y Transportes (CT).
 - Instalación Terminal (CT1).
 - Local de Servicios (CT2).
- Infraestructuras (IN).
 - Instalación General (IN1).
 - Local de Servicios (IN2).

La descripción y características de estos «usos de equipamientos y servicios» están definidos en los Capítulos X y XI, del presente Título.

Artículo 6: Usos compatibles.

Se distribuyen según el cuadro siguiente:

CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USOS

CATEGORÍA	ZONIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL	USO EQUIP/SERVIC.
SUELO URBANO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR R.P. R.C.	1. ^a - 2. ^a	1. ^a - 2. ^a	RS CM2 a CM5 IS CU RL AS DC RC3 a RC5 DP2 y DP3 EL CT IN
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.U.I. R.U.E.	2. ^a	1. ^a - 2. ^a	RS CM2 a CM5 IS CU RL AS DC RC3 a RC5 DP2 y DP3 EL CT IN
	INDUSTRIAL I.G. I.A.	(para uso exclusivo de la instalación)	POLIGONO INDUSTRIAL 1. ^a , 2. ^a , 3. ^a	CM1 y CM2 AS4 DC5 RC DP EL CT IN
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	2. ^a	1. ^a	RS CM2 a CM5 IS CU RL AS DC RC3 a RC5 DP2 y DP3 EL CT IN

La zonificación determinada en cada parcela indica un uso genérico para la misma (residencial o industrial), que tendrá que darse en al menos el 60% de la superficie construida a colmatar en ella, constituyendo de esta forma el uso principal o característico. En el caso de zonificarse como equipamiento/servicios, el uso característico será del 100%.

CAPÍTULO VII**Edificación. Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño****Sección I. De las Viviendas****Artículo 1: Vivienda exterior.**

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada «vivienda exterior». Para ello, si es de tres dormitorios, deberá tener al menos dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

Artículo 2: Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que ha continuación se detallan:

- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, un cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

- Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina, baños,...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a 1/3 de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

- Opcionalmente, en edificaciones cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

Saliente de 1,00 m por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

- Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. como mínimo.

- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama 6 m² de superficie.
- Dormitorio de matrimonio o de 2 camas 8 m² de superficie.
- Cuarto de estar de 12 m².
- Cocina de 3,5 m².
- Aseo de 1,5 m².
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 14 m².

- La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a 1 m.

- La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2,50 m en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m en las casas ubicadas en los núcleos rurales.

- Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.
- Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle, de manera parcial, en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.

- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

- Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,85 m en viviendas unifamiliares. En edificios de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1.00 m, debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m² de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3x3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1,00 m de diámetro. No se admitirán mesetas compartidas y deberán cumplir la NBE-CPI 96 o normas posteriores en lo que les sea de aplicación.
- Las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas al exterior del inmueble. Será obligatorio el acometer a la red general de alcantarillado las aguas negras de las viviendas.
- Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en el punto anterior, se atenderá a lo dispuesto en la Sección V de este Capítulo VII.
- En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo entrada independiente.
- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas básicas de obligado cumplimiento.

Artículo 3: Otras condiciones.

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

- Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 210 o 350 litros/habitante/día dependiendo de su situación. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

- Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

- Protección contra la humedad.

En toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno natural por una capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm de espesor como mínimo.

- Aislamiento térmico.

Los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

- Aislamiento acústico.

Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por la NBE-CA-88.

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db hacia el interior del edificio.

- Protección contra el fuego:

Toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en la NBE-CPI96.

- Accesibilidad:

Así mismo, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 72/1992, referente a las Normas Técnicas para la accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 4: Ascensores.

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 10,00 m, será obligatoria la instalación de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

Sección II: De las Actividades y Actuaciones que Requieran Protección Ambiental

Artículo 5: Generalidades.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características, están reguladas básicamente por los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1994, de 18.5.1994, del Parlamento de Andalucía).

De ahí que la normativa a aplicar en este término municipal de Bedmar y Garciez será la que establece dicha ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en los tres Anexos referidos:

- Para el anexo primero: Actuaciones que requieren Evaluación de Impacto Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto núm. 292/1995, de la Consejería de Medio Ambiente).

- Para el anexo segundo: Actuaciones que requieren Informe Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto núm. 1923/1996 de la Consejería de Medio Ambiente).

- Para el anexo tercero: Actuaciones que requieren Calificación Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Andaluza. (Decreto núm. 297/1997, de la Consejería de Medio Ambiente).

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental se respetarán las regulaciones de los Reglamentos de la Calidad del Aire (Decreto núm. 74/1996, de la Consejería de Medio Ambiente), y de Residuos Sólidos de la Comunidad Andaluza (Decreto núm. 283/1995, de la Consejería de Medio Ambiente) así como de la orden en Materia de Medición, Evaluación

y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza (Decreto 283/1995, de la Consejería de Medio Ambiente).

Sección III. De los Edificios Públicos

Artículo 6:

En este tipo de edificios, independientemente de la normativa a aplicar por aplicación de estas Ordenanzas, se deberá tener en cuenta las normativas específicas que las regulen en función de su uso, actividades, características, etc...

Sección IV. De los Garajes

Artículo 7: Dotación.

La dotación de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela dependerá del uso del edificio principal al cual se quiera dotar.

De este modo se establece:

- Para edificios de viviendas: 1 plaza por vivienda o 150 m² de superficie edificada.
- Para viviendas unifamiliares: 1 plaza por vivienda o 150 m² de superficie edificada.
- Para edificios industriales: 1 plaza cada 150 m² de superficie edificada.
- Para edificios equipamientos o de servicios: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

Artículo 8: Salvedad de Dotación.

En edificios residenciales de carácter plurifamiliar y de equipamientos-servicios enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el artículo anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

Artículo 9: Dimensiones.

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 20 m² útiles por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figura en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos, de ancho mínimo 4,00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.

Artículo 10: Accesos y rampas.

Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m con el sobreecho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m medido también en el eje.

Los garajes de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) y sus establecimientos y locales anejos dispondrán de un espacio mínimo de acceso de 3 m de ancho y 4 m de fondo mínimo, con piso «prácticamente horizontal» (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Artículo 11: Comunicaciones.

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en la NBE-CPI96 o normas posteriores respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

Artículo 12: Ventilación

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

Artículo 13: Viviendas unifamiliares.

Los garajes de las viviendas unifamiliares tendrán las dimensiones y alturas referidas en los artículos anteriores. Sin embargo, se admiten rampas a partir de 2,70 m de anchura, con pendientes de hasta el 25% y sin necesidad de disponer del espacio de acceso «prácticamente horizontal» definido anteriormente.

En cuanto a ventilación, protecciones contra incendios, etc..., se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cada caso.

Sección V. De los Elementos Técnicos**Artículo 14: Abastecimiento de agua.**

Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en calidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios: fijadas en la legislación existente en la materia en un mínimo que oscila entre 210 y 350 litros de dotación media por habitante y día para una población de este tipo aunque debe ser aspiración municipal, incrementar todo lo posible estas cifras.

La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por aguas de lluvia, aguas profundas (fuentes y pozos) y aguas superficiales (ríos, pantanos y embalses).

Artículo 15: Agua de lluvia.

Recogida en depósitos que deberán reunir los requisitos siguientes:

- Las superficies de recogida serán de material impermeable e insoluble.
- Se deben eliminar las primeras aguas ya que lavan las superficies de recogida y arrastran el polvo y otras impurezas.
- Conducción por tubos de uralita o alfarería pasando por una rejilla metálica para eliminar los productos más gruesos, tras la cual debe haber un filtro de arena para completar la depuración física del agua.
- Las cisternas nunca serán metálicas.

Estos abastecimientos se utilizan para viviendas aisladas, los depósitos deben estar revestidos de cemento y enterrados para protegerlos de los cambios de temperatura.

Artículo 16: Aguas profundas o subterráneas.

Si proceden de manantial, se recogerá el agua en un depósito subterráneo de donde partirá la tubería para la red de distribución.

El perímetro de protección de esta captación oscilará como mínimo entre 100 y 250 m de diámetro y se efectuará mediante una valla o cerca que impida la entrada de animales y personas.

Si las captaciones proceden de pozo, en ellos el perímetro de protección en ningún caso será inferior a 100 m de diámetro y en dicha zona no se depositarán basuras, ni

existirán fosas sépticas, viviendas, cementerios o instalaciones industriales en una distancia mínima de 50 m.

La apertura del pozo estará rodeada de una zona cimentada para impedir la penetración directa de las aguas superficiales. Los pozos excavados deberán tener impermeabilizadas las paredes por aros de hormigón prefabricados que se colocan unos encima de otros y se cimentan entre sí, el pozo además tendrá un cierre hermético y no se introducirán en su interior recipientes algunos extrayéndose el agua por un depósito de bombeo.

Artículo 17: Aguas superficiales.

Procedentes fundamentalmente de ríos, lagos, acequias, embalses y pantanos. En estas captaciones las conducciones han de ser cerradas, tanto si estas son rodadas por simple desnivel, como forzadas; en el primer caso la circulación del agua deberá ser continua para evitar estancamientos y esto se conseguirá mediante una caída de la conducción de 30 a 50 cm/sg.

Si las conducciones son forzadas el agua circula a presión y son de forma tubular, en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 0,5 m/sg. ni superior a 1,5 m/sg para evitar estancamientos y excesivo desgaste de material.

Los depósitos para el agua captada cuyo destino sea almacenamiento deben tener una capacidad mínima equivalente a la del agua necesaria para el consumo de un día.

Estos depósitos deberán estar cubiertos y protegidos tanto del excesivo calor en verano como de la congelación en invierno.

Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa habrá que tener en cuenta el «caudal máximo instantáneo» que es 2,4 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

Artículo 18: Depuración de aguas.

La depuración del «agua de consumo humano» para convertirla en microbiológicamente inofensiva pasa por dos etapas: las llamadas etapa física y etapa química.

La frecuencia del análisis de las aguas de bebida será como mínimo de dos semanas: llevándose la vigilancia del análisis a cargo de los técnicos municipales junto al jefe de sanidad local.

Artículo 19: Pozos negros y fosas sépticas.

No se permitirán en Suelo Urbano clasificado como tal en la presente Rev. NN.SS. En las edificaciones existentes que lo tengan deberá tenderse a eliminarlos ya que este tipo de depuración solo se autoriza en Suelo No Urbanizable.

Los pozos negros impermeables obligan a extraer cada seis meses el líquido residual y deben tener como mínimo una capacidad de 68 l por persona y mes.

Los pozos negros impermeables solo pueden instalarse en terrenos que tengan esta característica para que la parte líquida de los residuos se infiltre en el terreno.

Deben instalarse en un plano más bajo que la vivienda, a unos 50 m de distancia mínima de los pozos de agua potable y a 10 m por lo menos de los cimientos de las viviendas; si los suelos son calizos o arcillosos que al secarse se fisuran es imprescindible utilizar los impermeabilizantes o distanciarlos 100 m de los elementos antes descritos.

El sistema de evacuación recomendado para aquellas viviendas donde no sea posible llegar con los sistemas de alcantarillado, constará de los siguientes elementos:

- Alcantarillado del edificio.
- Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.
- Sistema de evacuación al subsuelo a través de pozos filtrantes, zanjas de arena filtrante.

Artículo 20: Disposición común a todas las normas de higiene.

Estas normas se considerarán como normas mínimas, sobre las que el Ayuntamiento podrá siempre que sea conveniente para el desarrollo, habitabilidad y salubridad del municipio, establecer una normativa que tenga aumentadas las prescripciones a observar en las viviendas o locales: así como los requisitos para la apertura y concesión de licencias para actividades molestas, nocivas, peligrosas e insalubres.

Así mismo se tendrán que respetar las normas que sobre esta materia dicte el organismo competente que depende de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO VIII

Edificación: Condiciones Particulares del Uso Residencial

Artículo 1: Definiciones.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría primera. Vivienda unifamiliar, definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer «exentas o aisladas» o en «agrupación», entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

Categoría segunda. Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

Artículo 2: Usos Compatibles.

Según se define en el cuadro del Capítulo VI de este Título.

Artículo 3: Zonificación.

Se han definido un total de cinco ordenanzas para el suelo urbano del término municipal de Bedmar y Garcéz, dependiendo del núcleo donde se aplicarán: Bedmar o Garcéz.

- En Bedmar:
 - Residencial Plurifamiliar «RP».
 - Residencial Compatible «RC».
 - Residencial Unifamiliar Intensiva «RUI».
 - Residencial Unifamiliar Extensiva «RUE».
- En Garcéz:
 - Residencial Plurifamiliar «RP».
 - Residencial Compatible «RC».
 - Residencial Unifamiliar «RU».

En las fichas Ordenanzas, se definen pormenorizadamente las características de cada zona.

Artículo 4:

Estos tipos de ordenación se extienden a todo el suelo urbano zonificado como tal por la Rev. NN.SS. y representado en el plano de «Clasificación y Calificación de suelo» a escala 1:2.000.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente consolidados por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

Artículo 5: Aumento de edificabilidad.

Así mismo, cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por esta Rev. NN.SS.), se admitirá un aumento de la ocupación propuesta, hasta conseguir al menos 100 m² construidos, siempre que se respeten las demás condiciones de patios, retranqueos...

Artículo 6: Uso característico. Excepciones.

El uso característico de este tipo de ordenación, que será al menos del 60% del total edificable en la parcela, es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar).

Por ser de interés municipal, se exceptúan del uso plurifamiliar, aplicándoles únicamente los usos unifamiliares y compatibles a las viviendas de los maestros situadas en la calle Concilio de Bedmar.

Artículo 7: Cambio de uso.

Para implantaciones de otros usos que no mantengan este porcentaje del uso característico residencial, previo al proyecto de edificación se tendrá que tramitar un Expediente de Cambio de Uso, que una vez aprobado, posibilitará la implantación de cualquier otro uso, siempre que sea compatible (según el cuadro de compatibilidades de usos, del Cap. VI de este Título) con el residencial de cada zona.

Para el cambio de uso de una parcela se justificará que en la manzana se sigue manteniendo dicho uso característico. Para el cambio de uso de una manzana se justificará que es en la «zona» completa donde se mantiene. Por «zona» se entiende un área con igual calificación urbanística.

La tramitación será análoga a la seguida para los Estudios de Detalle.

Artículo 8: Alineaciones y rasantes.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en los planos de «Ordenación Física. Alineaciones», a escala 1/2.000.

En los márgenes de la carretera C-328, las rasantes a aplicar en las parcelas serán las de la propia carretera; sin perjuicio del señalamiento de las mismas por parte del Ayuntamiento, previo al inicio de las obras.

Artículo 9: Fraccionamiento de las edificaciones.

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 50 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 3 metros.

Artículo 10: Ordenación espacial en límites del Suelo Urbano (medición de alturas).

En el núcleo de Bedmar, en lo referente a la ordenanza Residencial Plurifamiliar «RP», y por cuestiones de atenuación del impacto visual-volumétrico de las edificaciones, en parcelas en contacto con la delimitación del suelo urbano, la altura establecida en la ordenanza de aplicación se rebajará en 3 metros (1 planta) en un fondo mínimo de 3 metros a medir desde la medianera posterior de la edificación.

Artículo 11: Actuaciones en conjunto.

Se permite realizar un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas entre sí o aisladas dentro de una superficie determinada y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El número máximo de viviendas a edificar no será superior al 120% de la división de la superficie de la parcela total entre la superficie de parcela mínima.

b) El área libre de edificación deberá quedar vinculada como calles de acceso, ajardinamiento de mayor o menor privacidad o zona deportiva común de todas las edificaciones siendo las posibles calles existentes de carácter «privado». Dicha área libre deberá constituirse en un mismo espacio en al menos el 10% de la superficie de la parcela total.

c) Sobre dicha área libre de edificación no se permitirá ninguna actuación edificatoria que sobrepase los aprovechamientos permitidos para las «zonas verdes» de estas ordenanzas.

d) Se permiten sólo en caso de edificar con tipología de vivienda unifamiliar, debiendo las edificaciones separarse entre sí no menos de 4 m en caso de no adosarse, y siendo el número máximo de viviendas adosadas de 4.

Para la ordenación de este tipo de actuaciones en conjunto se incluirá un Estudio de Detalle que defina el carácter de los espacios diseñados y ordenará los volúmenes.

Artículo 12: Edificaciones por fases.

En caso de pretender la construcción faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

Artículo 13: Fichas-Ordenanzas. Residenciales.

Como se especificó en el artículo 3 de este Capítulo VIII, se han definido cinco zonas de ordenación residencial, de las cuales se aporta ficha de las ordenanzas, para a continuación presentar un cuadro resumen de las mismas:

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "R.P."
(LOCALIZACION: BEDMAR, GARCÍEZ)

*USOS.....	Residencial plurifamiliar ,unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación plurifamiliar alineada. Se admite bloque aislado siempre que esta tipología sea única en la manzana completa. Edificación unifamiliar alineada o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	75 m ² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de esta Rev. NN.SS. En el caso de edificarse bajo la tipología de vivienda unifamiliar, no se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de realizar parcelación; si no se realiza parcelación , se puede realizar una "actuación de conjunto". [3]
*ALTURAS.....	3 plantas y/o 10,50 m. Se permite edificar sobre altura reguladora [4]
*OCUPACIÓN.....	- En plantas baja, 1ª y 2ª hasta el 100% siempre que se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. - sobre altura reguladora: será en función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS.	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite en caso de tipología alineada, siendo opcional en el caso de bloques aislados, aunque no recomendable. Para el uso de residencial unifamiliar se permite siempre que no deje medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite en el caso de tipología alineada, siendo la separación obligatoria mínima entre bloques aislados de la semisuma de las alturas de los mismos. Para el uso de residencial unifamiliar no se permiten. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	La resultante de las demás condiciones de ordenación. [7] Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: se permiten en calles de anchura no menor de 10 m.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m. El vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm. [9]
*APARCAMIENTOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrente en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles definidos en cap. 6º.

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 8º.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 8º.

[4] Alturas en sección 2ª del cap. 5º.

Construcciones sobre H reguladora en sección 2ª del Cap. 5º.

[5] Patios en sección 4ª del cap. 5º.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap. 7º.

[6] Separación a linderos en sección 4º del cap. 5º.

[7] Aprovechamientos en sección 3ª del cap. 5º.

[8] Entrantes, salientes y patios en sección 4ª del cap. 5º.

[9] Vuelos en sección 4ª del cap. 5º.

[10] Garajes en sección 4ª del cap. 7º.

Definición de suelo no edificable en cap. 4º.

[11] Condiciones estéticas en sección 7ª del cap. 5º.

Demás condiciones en las secciones 6ª a 11ª del cap. 5º.

Todos los capítulos se refieren al Título VII.

RESIDENCIAL COMPATIBLE "R.C."
(LOCALIZACION: BEDMAR, GARCIEZ)

*USOS.....	Residencial plurifamiliar, unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación plurifamiliar alineada. Se admite bloque aislado siempre que esta tipología sea única en la manzana completa.
*PARCELA MINIMA.....	Edificación unifamiliar alineada o agrupación. [2] 75 m ² (frente mínimo de 5 m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de estas Rev. NN.SS. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en el caso de parcelar; si no se realiza parcelación, se puede realizar una "actuación en conjunto". [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	- En plantas baja y 1ª, hasta el 100% siempre que se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. - Sobre la altura reguladora: será en función del dise_o del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS.	- A vía pública: para el uso de residencial plurifamiliar no se permite en caso de tipología alineada, siendo opcional en el caso de bloques aislados, aunque no recomendable. Para el uso de residencial unifamiliar se permite siempre que no deje medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: para el uso residencial plurifamiliar no se permite en el caso de tipología alineada, siendo la separación obligatoria mínima entre bloques aislados de la semisuma de las alturas de los mismos. Para el uso de residencial residencial unifamiliar no se permiten. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	La resultante de las demás condiciones de ordenación. [7]
*PATIOS.....	Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H. [8]
*VUELOS.....	- Cerrados: se permiten en calles de anchura no menor de 10 m. - Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m. La longitud no excederá del 60% de cada fachada, siendo el vuelo menor del 10 % del ancho de la calle con un máximo de 1,00 m. [9]
*APARCAMIENTOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrenes en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles definidos en cap. 6º.

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 8º.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 8º.

[4] Alturas en sección 2ª del cap. 5º.

Construcciones sobre H reguladora en sección 2ª del cap. 5º.

[5] Patios en sección 4ª del cap. 5º.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap. 7º.

[6] Separación a linderos en sección 4º del cap. 5º.

[7] Aprovechamientos en sección 3ª del cap. 5º.

[8] Entrantes, salientes y patios en sección 4ª del cap. 5º.

[9] Vuelos en sección 4ª del cap. 5º.

[10] Garajes en sección 4ª del cap. 7º.

Definición de suelo no edificable en cap. 4º.

[11] Condiciones estéticas en sección 7ª del cap. 5º.

Demás condiciones en las secciones 6ª a 11ª del cap. 5º.

Todos los capítulos se refieren al Título VII.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR "R.U."
(LOCALIZACION: GARCIEZ)

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación unifamiliar exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	100 m ² (frente mínimo de 5,00 m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de esta Rev. NN.SS. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose "actuaciones en conjunto". [3]
*ALTURAS.....	1 planta y/o 4,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora; no admitiéndose semisótanos [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: hasta el 100% siempre que se cumplan las condiciones de patios e higiénico-sanitarias según los usos a edificar. - Sobre la altura reguladora: será en función del dise_o del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS..	- A vía pública: se permite siempre que no se dejen medianerías vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento. - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m. debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	La resultante de las demás condiciones de ordenación . [7]
*PATIOS.....	Superficie mínima 9 m ² y en función de su altura H. [8]
*VUELOS.....	- Cerrados: no se permiten. - Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3m. La longitud no excederá del 60% de cada fachada menor del 10% del ancho de la calle con un máximo de 0,75 m. [9]
*APARCAMIENTOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

- [1] Usos compatibles definidos en cap. 6º.
 [2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 8º.
 [3] Actuaciones en conjunto en cap. 8º.
 [4] Alturas en sección 2ª del cap. 5º.
 Construcciones sobre H reguladora en sección 2ª del cap. 5º.
 [5] Patios en sección 4ª del cap. 5º.
 Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap. 7º.
 [6] Separación a linderos en sección 4º del cap. 5º.
 [7] Aprovechamientos en sección 3ª del cap. 5º.
 [8] Entrantes, salientes y patios en sección 4ª del cap. 5º.
 [9] Vuelos en sección 4ª del cap. 5º.
 [10] Garajes en sección 4ª del cap. 7º.
 Definición de suelo no edificable en cap. 4º.
 [11] Condiciones estéticas en sección 7ª del cap. 5º.
 Demás condiciones en las secciones 6ª a 11ª del cap. 5º.

Todos los capítulos se refieren al Título VII.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA "R.U.I."
(LOCALIZACION: BEDMAR)

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación unifamiliar exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	150 m ² (frente mínimo de 6,00 m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de esta Rev. NN.SS. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose "actuaciones en conjunto". [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora; no permitiéndose semisótanos [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 70% para cualquier uso. - En planta 1ª: 70%. - Sobre la altura reguladora: será en función del dise_o del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS..	- A vía pública: se permite siempre que no se dejen medianerías vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento. - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m. debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6] 1,10 m ² /m ² . [7]
*EDIFICABILIDAD.....	Superficie mínima 9 m ² y en función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: no se permiten.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3m. La longitud no excederá del 60% de cada fachada menor del 10% del ancho de la calle con un máximo de 0,75 m. [9]
*APARCAMIENTOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

- [1] Usos compatibles definidos en cap. 6°.
 [2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 8°.
 [3] Actuaciones en conjunto en cap. 8°.
 [4] Alturas en sección 2ª del cap. 5°.
 Construcciones sobre H reguladora en sección 2ª del cap. 5°.
 [5] Patios en sección 4ª del cap. 5°.
 Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap. 7°.
 [6] Separación a linderos en sección 4º del cap. 5º.
 [7] Aprovechamientos en sección 3ª del cap. 5º.
 [8] Entrantes, salientes y patios en sección 4ª del cap. 5º.
 [9] Vuelos en sección 4ª del cap. 5º.
 [10] Garajes en sección 4ª del cap. 7º.
 Definición de suelo no edificable en cap. 4º.
 [11] Condiciones estéticas en sección 7ª del cap. 5º.
 Demás condiciones en las secciones 6ª a 11ª del cap. 5º.

Todos los capítulos se refieren al Título VII.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA "R.U.E."
(LOCALIZACION: BEDMAR)

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles.[1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación unifamiliar exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	250 m ² (frente mínimo de 10m). No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose "actuaciones en conjunto". [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,50 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 50%. - En planta primera: 30% - Sobre la altura reguladora: será en función del diseño del edificio cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: mínimo de 3,00 m. - A colindantes: No es obligatorio, aunque si se retranquea dando luces la separación mínima será de 3'00m y si no da luces de 1'50m. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	0,60 m ² /m ² . [7]
*PATIOS.....	Superficie mínima de 9 m ² y función de su altura H. [8]
*VUELOS.....	- Cerrados: se permiten al ser interiores de parcela. - Abiertos: se permiten al ser interiores de parcela.[9]
*APARCAMIENTOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

- [1] Usos compatibles definidos en cap. 6º.
 [2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 8º.
 [3] Actuaciones en conjunto en cap. 8º.
 [4] Alturas en sección 2ª del cap. 5º.
 Construcciones sobre H reguladora en sección 2ª del cap. 5º.
 [5] Patios en sección 4ª del cap. 5º.
 Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap. 7º.
 [6] Separación a linderos en sección 4º del cap. 5º.
 [7] Aprovechamientos en sección 3ª del cap. 5º.
 [8] Entrantes, salientes y patios en sección 4ª del cap. 5º.
 [9] Vuelos en sección 4ª del cap. 5º.
 [10] Garajes en sección 4ª del cap. 7º.
 Definición de suelo no edificable en cap. 4º.
 [11] Condiciones estéticas en sección 7ª del cap. 5º.
 Demás condiciones en las secciones 6ª a 11ª del cap. 5º.

Todos los capítulos se refieren al Título VII.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS RESIDENCIALES (BEDMAR)

Revisión N.N.S.S. BEDMAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIA R R.P.	RESIDENCIAL COMPATIBLE R.C.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA R.U.I.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA R.U.E.
USOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES
TIPOLOGIA	EDIFICACION ALINEADA Y BLOQUE AISLADO	EDIFICACION ALINEADA O AGRUPACION	EDIFICACION UNIFAMILIAR EXENTA O AGRUPACION	EDIFICACION UNIFAMILIAR EXENTA O AGRUPACION
PARCELA MINIMA	75 m ² ó catastral FRENTE MINIMO 5 m.	75 m ² ó catastral FRENTE MINIMO 5 m.	150 ó catastral FRENTE MINIMO 6,00 m	250 m ² ó FRENTE MINIMO 10 m.
ALTURAS	B+2+ sH y/o 10,50 mts.	B+1+sH y/o 7,50 mts.	B+1+sH y/o 7,50 m	B+1+sH y/o 7,50 m
OCUPACION	100% Y SEGUN PATIOS Y NORMAS HIGIENICO SANITARIAS sH: función edificación	100% Y SEGUN PATIOS Y NORMAS HIGIENICO SANITARIAS sH: función edificación	BAJA: 70 % PRIMERA: 70 % sH : función edificación.	BAJA 50% PRIMERA: 30% sH: función edificación
SEPARACION LINDEROS	SEGUN TIPOLOGIA	SEGUN TIPOLOGIA	SEGÚN TIPOLOGIA	CALLES >3 m. COLIN: f. tip.
EDIFICABILIDAD	LA RESULTANTE	LA RESULTANTE	1,10 m ² /m ²	0'60 m ² /m ²
PATIOS	SUP MIN. 9 m ² Y FUNCION ALTURA	SUP MIN. 9 m ² Y FUNCION ALTURA	SUP MIN. 9 m ² Y FUNCION ALTURA	SUP MIN 9 m ² Y FUNCION ALTURA
VUELOS	CERRADOS EN CALLES <10 ABIERTOS EN CALLES < 3 m.	CERRADOS EN CALLES < 10 ABIERTOS EN CALLES < 3 m.	CERRADOS NO ABIERTOS EN CALLES < 3 m.	CERRADOS SE PERMITEN ABIERTOS SE PERMITEN
OTROS	CONDICIONES ESTETICAS, GEOTECTICAS, ETC.	CONDICIONES ESTETICAS GEOTECTICAS, ETC..	CONDICIONES ESTETICAS GEOTECTICAS, ETC..	CONDICIONES ESTETICAS, GEOTECTICAS, ETC...

00178314

**CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS RESIDENCIALES
(GARCIEZ)**

Revisión N.N.S.S. GARCIEZ	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR R.P.	RESIDENCIAL COMPATIBLE R.C.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R.U.
USOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES
TIPOLOGIA	EDIFICACION ALINEADA Y BLOQUE AISLADO	EDIFICACION ALINEADA O AGRUPACION	EDIFICACION UNIFAMILIAR EXENTA O AGRUPACION
PARCELA MINIMA	75 m ² ó catastral FRENTE MINIMO 5 m.	75 m ² ó catastral FRENTE MINIMO 5,00 m.	100 ó catastral FRENTE MINIMO 5,00 m
ALTURAS	B+2+ sH y/o 10,50 mts.	B+1+sH y/o 7'50 mts.	B+sH y/o 4,50 m
OCUPACION	100% Y SEGUN PATIOS Y NORMAS HIGIENICO SANITARIAS sH: función edificación	100% Y SEGUN PATIOS Y NORMAS HIGIENICO SANITARIAS sH: función edificación	BAJA:100 %Y SEGUN PATIOS Y NORMAS HIGIENICO SANITARIAS sH : funcion edificación.
SEPARACION LINDEROS	SEGUN TIPOLOGIA	SEGUN TIPOLOGIA	SEGÚN TIPOLOGIA
EDIFICABILIDAD	LA RESULTANTE	LA RESULTANTE	LA RESULTANTE
PATIOS	SUP MIN. 9 m ² Y FUNCION ALTURA	SUP MIN. 9 m ² Y FUNCION ALTURA	SUP MIN. 9 m ² Y FUNCION ALTURA
VUELOS	CERRADOS EN CALLES <10 ABIERTOS EN CALLES < 3 m	CERRADOS EN CALLES < 10 m ABIERTOS EN CALLES < 3 m.	CERRADOS NO ABIERTOS EN CALLES < 3 m.
OTROS	CONDICIONES ESTETICAS, GEOTECTICAS, ETC.	CONDICIONES ESTETICAS GEOTECTICAS, ETC..	CONDICIONES ESTETICAS GEOTECTICAS, ETC..

00178314

CAPÍTULO IX

Edificación: Condiciones particulares del uso industrial

Artículo 1: Uso de la industria.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de las instalaciones y actuaciones afectadas por la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1994, del 18.5.1994 del Parlamento de Andalucía) y sus Reglamentos: De Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental, de Calificación Ambiental, de la Calidad del Aire y de Residuos Sólidos.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías, teniendo en cuenta que son acumulables para la categoría siguiente y que su permisibilidad o no irá en función de su respeto a la calidad ambiental y de los factores de prevención ambiental, por lo que se deberá cumplir lo especificado en la referida Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

Artículo 2: Primera categoría: Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, Calificación Ambiental.

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.
- Café-bares y restaurantes.
- Pubs.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Salones recreativos y bingos.
- Cines y teatros.
- Gimnasios.
- Academias de baile y danza.
- Estudio de rodaje y grabación.
- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- Panaderías y obradores de confitería.
- Supermercados y autoservicios.
- Almacenes y venta de congelados.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

Artículo 3: Segunda categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental:

A) Necesitan para su implantación Calificación Ambiental:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

B) Necesitan para su implantación Informe Ambiental:

- Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

Artículo 4: Tercera categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios residenciales, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que las mezclas de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las actividades que puedan resultar nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 10 m de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para las edificaciones residenciales, en caso de ubicarse en zonas de esta clasificación, recomendándose la implantación de estas actividades en polígonos industriales. Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental.

A) Necesitan para su implantación Calificación Ambiental:

- Doma de animales y picaderos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalación de desgüace y almacenamiento de chatarra.

B) Necesitan para su implantación Informe Ambiental:

- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias (según Anexo 2.º Ley 7/94)
- Coquerías.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Parques zoológicos y acuarios.

Artículo 5: Cuarta categoría: Actividades fabriles, con carácter nocivo, insalubre y/o peligroso, incompatibles con los núcleos de población.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación debiendo establecerse en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

A) Necesitan para su implantación Calificación Ambiental:

- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

B) Necesitan para su implantación Informe Ambiental:

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.

C) Necesitan para su implantación Evaluación de Impacto Ambiental:

- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

Artículo 6: Otras actividades.

Cualquier otra actividad que no esté incluida en ninguno de los cuatro artículos anteriores y por tanto en ninguno de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental necesitarán, cuando menos, para obtener la oportuna licencia de actividad:

- Justificar el cumplimiento de la CPI 96 (carga fuego ponderada)
- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en los Trabajos.
- Cualquier otra normativa de posterior aparición a esta Rev. NN.SS. y que se entienda de aplicación.

Artículo 7:

Se definen como ordenaciones o polígonos de carácter industrial aquellos que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades productivas de transformación y almacenaje de materiales o bienes y a la protección de ciertos servicios ligados al transporte.

La Rev. NN.SS. mantiene en los núcleos de Bedmar y Garcéz las zonas existentes con ordenación de industria general, donde ubicar principalmente instalaciones de 3.^a Categoría, así como otra específica para instalaciones agropecuarias, quedando una posible implantación industrial de 4.^a Categoría para el Suelo No Urbanizable en caso de ser permitido por esta Rev. NN.SS. y los Planes Territoriales: Plan Especial de Protección del Medio Físico para la Provincia de Jaen PEPMF, Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural de Sierra Mágina; y con los condicionantes que se le impongan.

Artículo 8: Condiciones urbanísticas para los polígonos industriales (de carácter general y ganadera) (Ordenanza «IG» e «IA»).

- **Ámbito de aplicación:** Zonificación industrial.
- **Usos:** Industriales en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, así como usos compatibles.
- **Tipología:** Nave Industrial. (adosada o exenta).
- **Parcela mínima:** 250 m², permitiéndose varias naves dentro de la misma parcela. (frente mínimo de parcela 8 m).
 - **Altura:** 2 plantas y 7,00 m medidos en el punto medio de la fachada, desde la línea de pendiente en ese punto hasta la parte superior de la cornisa del alero, no incluyéndose los hastiales. En ningún punto la edificación podrá sobrepasar en 0,50 m la altura reguladora, ni las pendientes de la cubierta de la nave podrán ser superiores al 30%.
 - **Ocupación:** Según retranqueos y separación a linderos.
 - **Separación a linderos:** No se fijan, pudiendo adosarse o separarse a conveniencia, de las lindes con otras parcelas.
 - **Retranqueo a viales:** No se fija, pudiendo alinearse o separarse a conveniencia. En caso de separarse, la superficie que queda se denomina suelo no edificable y en él se podrán realizar fundamentalmente plantaciones arbóreas, obras de jardinería e instalaciones de recreo, tal y como se define en el Cap. V de este Título. En el Polígono Industrial 2.^a fase de Bedmar la separación al vial principal (c/ Azagra) se fija en 5 metros, sin perjuicio de lo señalado en el plano de alineaciones (O.3.a) En el Polígono Industrial 3.^a fase de Bedmar, se preverá un retranqueo de 5 m a viales y al cementerio (plano O.3.a).
 - **Cercado:** Será obligatorio realizarlo en los linderos de la parcela donde no alcance la edificación. Será de altura total 2,50 metros, siendo opaco hasta la altura de 1,50 m y a base de rejería o celosías hasta completar su altura total.
 - **Edificabilidad:** 1,20 m²/m² sobre parcela neta. En este coeficiente de edificabilidad no computan los sótanos siempre que emerjan menos de 0,50 m en todos los puntos del perímetro de la edificación.
 - **Vuelos:** No se admiten, ni aún siendo interiores de parcela.
 - **Aparcamientos:** Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos, en el interior de la parcela.
 - **Construcciones vinculadas:** Se permite la edificación de oficinas y/o de una vivienda familiar por instalación siempre que se justifique que forma parte de la misma, debiendo quedar englobada en la edificación industrial.
 - **La superficie útil de la vivienda será como máximo de 90 m² para naves de superficie no mayor de 250 m². A partir de esa superficie de nave, se aumentará o disminuirá proporcionalmente la superficie de la vivienda en 1 m² por cada 10 m² de nave. Para instalaciones industriales con más de 1.500 m² construidos, esta viviendas familiar se permite aislada en el interior de la parcela.**

CAPÍTULO X**Edificación: Condiciones Particulares del Uso Equipamiento de Terciario, Institucional y Equipamiento Comunitario****Artículo 1:**

Se definen como ordenanzas para equipamiento o servicios a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto las referentes a Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

Artículo 2: Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por la Rev. NN.SS. en función de la compatibilidad de usos y del uso característico por un lado y por las parcelas zonificadas específicamente como equipamiento por otro.

Artículo 3: Condiciones urbanísticas.

Las condiciones urbanísticas se establecerán en función del uso asignado por la Rev. NN.SS. a la parcela en cuestión y de su tamaño, según lo siguiente:

1. Para las parcelas calificadas de uso distinto al de equipamientos, las condiciones urbanísticas serán las que tenga asignadas el uso de procedencia (Residencial o Industrial).

2. Para las parcelas de uso Equipamiento-Servicios se aplicará lo establecido en los artículos siguientes, teniendo en cuenta que como base se podrá tomar cualquier ordenanza residencial o industrial limítrofe con la parcela en cuestión, que se denominará «ordenanza base». Una vez elegida la «ordenanza base» se aplicará lo establecido en los artículos siguientes para fijar las «ordenanzas definitivas» a aplicar a la parcela en cuestión, aspecto que se tramitará siempre a través de la figura del Estudio de Detalle.

Artículo 4: Ocupación.

La ocupación será de hasta un 40% mayor a la permitida en la ordenanza base. Así mismo, se podrá adosar la edificación a viales en lo que se refiere a planta baja y bajo rasante en caso de no permitirlo la ordenanza base.

El resto de plantas cumplirá lo establecido en la ordenanza base.

Artículo 5: Altura.

Las alturas coincidirán con las de la ordenanza base, permitiéndose una planta más en caso de edificios públicos, en caso de quedar justificado por el programa de necesidades, siempre que no creen medianeras.

Artículo 6: Edificabilidad.

En cualquier caso, la edificabilidad será la resultante de las demás condiciones urbanísticas.

Artículo 7: Otras condiciones urbanísticas.

- Tipologías: Edificio singular adosado a linderos o aislado en función de la zona residencial donde se ubique o con la cual limite.

- Parcela mínima: La catastral existente, la zonificada en planos de Clasificación y Calificación del Suelo, o 100 m², con un frente mínimo de 5,00 m.

- Separación a linderos: La señalada en función de la ordenanza base, con las salvedades del artículo 4 de este capítulo; pudiendo llegar hasta la alineación en el caso de lindar con Espacios Libres, siempre que no se traten como medianerías.

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados del mismo tipo y con los mismos parámetros que en las ordenanzas residenciales.
- Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.
- Construcciones vinculadas: Se permite la edificación de una vivienda familiar de guardería por cada instalación o actividad siempre que se justifique que forma parte de la misma, pudiendo estar agregada a la misma o exenta dentro de la misma parcela, pero guardando armonía y composición con el edificio principal de equipamiento. En caso de complejos con varias actividades (restaurantes, hoteles, zonas deportivas,...) Se permitirán tantas viviendas vinculadas como actividades distintas se contemplen o existan.

Artículo 8: Condiciones estéticas.

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

Artículo 9: Modificación.

Cuando se pretenda construir una edificación para equipamiento dentro de las zonas con ordenación residencial, con condiciones urbanísticas muy desfavorables y poco interesantes por el escaso aprovechamiento, será preciso realizar una «modificación puntual» de la Rev. NN.SS. que lo posibilite.

Así mismo, en caso de parcelas de uso equipamiento que limiten con zonas de uso residencial de distinta calificación, se podrá asimilar a la que se considere más conveniente para aprovecharse de las condiciones urbanísticas que mas interesen.

Artículo 10: Normativas concurrentes.

Las edificaciones de equipamiento deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPÍTULO XI

Edificación: Condiciones Particulares del Uso Equipamiento de Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras

Artículo 1:

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras:

- Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc, inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc...).

En las zonas destinadas a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc...

Asimismo, se podrán ubicar depósitos de agua enterrados y centros de transformación siempre que estéticamente se adecuen al entorno.

La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 5 m² construidos por cada 200 m² de suelo.

Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0,15 m²/m².

Queda prohibido limitar las zonas verdes con medianerías. En el caso de que existan, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc...).

CAPÍTULO XII

Elementos de Interés Histórico Artístico. Catálogo

Sección I. Condiciones Generales

Artículo 1: Condiciones estéticas.

En las obras de rehabilitación (restauración-conservación) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa a dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando se trate de reforma o reestructuración de la fachada se tenderá a la del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 2: Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.

En caso de ruina o derribo de elementos o edificios protegidos, las fachadas exteriores deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos y significación.

Así mismo, en el caso de reconstrucción de fachadas, principalmente deberán utilizarse materiales similares a los que componían las derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, pero sin perder de vista lo estipulado en el artículo anterior.

Artículo 3: Norma general de alerta.

Con independencia del nivel de protección que se establezca para el conjunto de los elementos catalogados, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios, solares y edificios existentes en orden a asegurar la Conservación de Restos Arqueológicos y elementos de valor, de forma que todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de interés.

Artículo 4: Normas específicas de protección para yacimientos arqueológicos.

Tal y como determina la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía en su art. 50: La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o

al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante un plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

Artículo 5: Niveles de protección.

Este catálogo define dos niveles de protección:

- Nivel 1: Protección Integral.
- Nivel 2: Protección Ambiental

Artículo 6: Condiciones urbanísticas.

En el nivel 1: «Protección Integral» no se permitirá cambio en las condiciones urbanísticas actuales y que condicionan la catalogación del edificio.

En los elementos catalogados de «Protección Ambiental» serán aplicables las ordenanzas generales, aunque manteniendo el carácter de las obras señalado en la Sección II.

Artículo 7: Tipología de los elementos catalogados.

Los elementos que forman parte del catálogo de estas NN.SS. se clasificarán atendiendo a la tipología de «edificio de interés» (edificios de interés histórico, cultural o etnológico).

Sección II. Obras en Elementos Catalogados

Artículo 8: Tipos de obra.

En las condiciones de protección se distinguen, entre los distintos tipos de obras a realizar y que serán aplicables a los distintos niveles de protección, las siguientes:

- A) Obras de conservación.
- B) Obras de restauración.
- C) Obra de reforma.
- D) Obra de nueva planta.

- Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte del mismo, así como para el mantenimiento, consolidación o reparación de la edificación en su estado actual, evitando el abandono y deterioro, por acción del uso de los agentes atmosféricos y del paso del tiempo.

- Obras de restauración.

Son obras de restauración las necesarias para devolver al edificio su imagen y condiciones originales (eliminación de añadidos, apertura o clausura de huecos modificados, etc...).

- Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores o de las fachadas exteriores) sin afectar a las características estructurales del edificio.

- Obras de nueva planta.

Son obras de restitución total o parcial de la edificación existente.

Sección III. Condiciones de Protección**Artículo 9: Nivel 1. Protección Integral.**

Comprende aquellas edificaciones y elementos de valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez, rareza y representatividad de un periodo significativo, deben ser conservados en todas sus características tanto exteriores como interiores.

En este nivel de catalogación se permiten únicamente obras de Conservación y Restauración.

Artículo 10: Nivel 2. Protección Ambiental.

Comprende aquellos edificios y elementos de valor arquitectónico, cultural o etnológico que por su carácter, significación y situación en relación con su entorno deban ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior, relación-hueco-macizo, tamaño y proporción de huecos, o mera existencia.

Este nivel tiene por objeto el mantenimiento del carácter y significación de los edificios y lugares; y se permitirán obras de Conservación, Restauración, Reforma y Nueva Planta.

Artículo 11: Documentación complementaria.

En los proyectos en los que se actúe sobre cualquiera de los edificios catalogados será necesario aportar la siguiente documentación:

Gráfica: Inclusión en el tejido urbano (E:1/500), determinación de los ámbitos visuales (Fotografías), estado actual y propuesto (plantas, alzados, E: 1/100), integración compositiva de la solución propuesta con los colindantes (alzados compuesto, E: 1/100).

Escrita: Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando los usos actuales, los propuestos, y la justificación de la adecuación a las características del entorno, desde los puntos de vista siguientes: inclusión en el tejido urbano, articulación volumétrica con los edificios colindantes e integración compositiva de las fachadas tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.

Artículo 12: Catálogo de elementos de interés.

A continuación se exponen los edificios, espacios y zonas etnológicas que integran el catálogo de estas NN.SS.:

CAPÍTULO XIII**Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano****Artículo 1: Áreas de actuación diferida.**

Se han definido una serie de Areas de Actuación Diferida que se denominarán «Actuaciones Aisladas» (AA) o «Unidades de Ejecución» (UE), en función de los objetivos y fines que contemplen. Tienen el carácter de áreas de ordenación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma global o integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que se indiquen para cada una de ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación de cada actuación aislada o unidad de ejecución podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden reflejadas previamente en los correspondiente proyectos o figuras de planeamiento.

Artículo 2: Características de las Áreas de Actuación.

El suelo incluido en las Áreas de Actuación Diferida delimitadas por estas Rev. NN.SS. es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen, de forma específica, para cada uno de ellas. En cualquier

caso, serán los propietarios afectados por ellas los encargados de resolver y costear la conexión de las infraestructuras con las existentes (abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público y alcantarillado)

En la edificación de cada área de actuación será de aplicación la normativa correspondiente que se establece para cada una de ellas en los planos de Ordenación de suelo, «O.2» y «O.3» y cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

A efectos de la ejecución tendrán carácter vinculante el trazado viario, las zonas verdes y las zonas para equipamientos señaladas en ellas. No obstante, en cada AA o UE se marca, o la obligatoriedad o la cuantificación para que sea el planeamiento de desarrollo el que lo fije, de estos sistemas locales con el fin de facilitar las labores de gestión y ejecución de las cargas. No podrán sufrir variaciones, ni el viario limítrofe entre áreas de actuación ni la cuantificación de superficies en zonas verdes ni de equipamientos. Sin embargo, la superficie de cesión de aprovechamiento para incorporarlo al patrimonio municipal de suelo si es aproximado en la ficha, debiendo calcularse con exactitud al redactar la figura de desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Artículo 3: Clasificación de las Áreas de Actuación.

En función de los fines previstos (y explicitados en la Memoria Justificativa de esta Rev. de NN.SS.) se han clasificado dichas Areas de Actuación propuestas en dos tipos:

1. Actuaciones Aisladas (AA).

Se delimitan para la consecución de algún fin concreto (obtención de zona verde, equipamiento, trazado viario, ordenación volumétrica garantía de urbanización,...) con el objetivo de procurar un sistema de actuación que posibilite un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

Se han delimitado en total 4 A.A., todas en Bedmar.

El desarrollo se realizará a través de la propia ordenación de la Rev. NN.SS. (planos de Ordenación Física, Alineaciones y Rasantes) o de la redacción de Plan Especial. Se gestionará por Compensación.

2. Unidades de Ejecución (UE).

Se delimitan para la ordenación de forma integrada de nuevos desarrollos urbanos, con el objetivo de garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados, derivados de las plusvalías que genera la propia clasificación del suelo.

Se han delimitado en total 5 UE repartidas en los siguientes núcleos:

Bedmar: 4

Garcíez: 1.

En este tipo de UE, el desarrollo se realizará a través de la Rev. NN.SS., completándose en su caso por Planes Especiales si el planeamiento general no ha señalado el viario o la ubicación de zonas verdes y/o suelo equipamental. Cederán el 10% del aprovechamiento y el solar donde materializarlo para Patrimonio Municipal de Suelo. El sistema de actuación preferente será el de Compensación.

Artículo 4: Desarrollo mediante Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán redactarse por los particulares o de oficio por el Ayuntamiento, con la finalidad, contenido y documentación establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle definidos específicamente en estas Normas como necesarios para el desarrollo de determinadas áreas de actuación en Suelo Urbano están delimitadas gráficamente en el plano de ordenación correspondiente de estas NN.SS., plano de «Ordenación Física. Alineaciones».

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de Información Pública se iniciará en el BOP y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

Dentro del periodo de Información Pública, que durará como mínimo 15 días, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del periodo del resultado de la Información Pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes.

La corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOP.

Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentación que los integran.

Artículo 5: Desarrollo mediante Planes Especiales.

Así mismo podrán redactarse Planes Especiales con motivos de proceder a la ordenación detallada de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, siguiendo lo establecido en la LS y RP, así como las especificaciones de las fichas-resumen que redactarán y concretarán para el documento de aprobación inicial.

Artículo 6: Desarrollo mediante proyectos de Reparcelación y/o Compensación.

En caso de Áreas de Actuación cuya ordenación detallada venga impuesta en las NN.SS. y no sea obligatoria la redacción del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, se redactarán únicamente Proyectos de Reparcelación y/o Compensación con el fin de definir las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 7: Obligaciones para los propietarios de suelo incluido en Áreas de Actuación.

En las zonas señaladas como Áreas de Actuación en los planos de ordenación de estas NN.SS., la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estarán sujetas al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que para cada una se recogen en las siguientes fichas que a continuación se adjuntan.

En la mayoría de estas áreas, la Rev. NN.SS. propone una ordenación con más o menos grado de detalle, que se desarrollará posteriormente por medio de la figura propuesta. Así mismo, se fija el porcentaje (de obligado cumplimiento) y en alguna de ellas la localización aproximada u obligatoria de las zonas de equipamientos, patrimonio municipal de suelo, zonas verdes e incluso viario y espacios libres.

Por otra parte, el establecimiento de los límites de las Áreas de Actuación, así como de los espacios de cesión y viales, se detallarán y concretarán definitivamente al redactar la figura o proyecto correspondiente (tal y como se señala en el Cap. II, de este Título); teniendo los señalados aquí el carácter de aproximados debido a su generalidad.

Artículo 8: Cálculo del aprovechamiento en Unidades de Ejecución.

Las determinaciones generales previstas por la Rev. NN.SS. en las Unidades de Ejecución (viario, zonas verdes, o equipamientos) tienen el carácter de obligatorias estén ya fijadas o solamente cuantificadas por el planeamiento general.

Una vez realizada la ordenación de las Unidades de Ejecución se procederá al cálculo del aprovechamiento lucrativo de dichas actuaciones: para ello se descontará el viario general u oficial previsto en la misma y las zonas verdes, y/o equipamientos.

El aprovechamiento lucrativo se materializará en el resto de suelo destinado a ello, permitiéndose varias alternativas:

- En caso de realizar parcelaciones, se permitirá disminuir el tamaño de las parcelas mínimas hasta en un 10% del permitido.

- En el caso anterior, se podrá materializar el aprovechamiento siempre que no supere 1,2 veces el coeficiente de edificabilidad neta previsto en las ordenanzas, ni las condiciones de ordenación (alturas y ocupación) permitidas.

- En caso de no parcelar, es decir en «actuaciones en conjunto», al hacer el cálculo del núm. máximo de viviendas a construir, no se descontará el viario particular o privado, ni los terrenos destinados a dotaciones públicas como zonas verdes o equipamientos.

El aprovechamiento no materializable por aplicación de alguna/s de las tres alternativas anteriores o de la aplicación de las ordenanzas de la edificación no será objeto de ningún tipo de transferencia.

Artículo 9: Fichas Resumen.

Para las Unidades de Actuación (UE), en las fichas que se exponen a continuación se resumen los objetivos del planeamiento y la cuantificación exacta (en cuanto a porcentaje) de las superficies de zonas verdes o equipamientos. Sin embargo se entenderán como «aproximadas» el viario y la superficie edificable de los propietarios; que se han calculado de forma estimada al no conocerse la ordenación definitiva ni el viario total a incluir (se ha estimado en el 20%), que como se ha expuesto tanto en Memoria Justificativa como en estas Normas Urbanísticas depende de la topografía y calificación del terreno y que por otra parte su previsión es inexcusable para llevar a cabo la ejecución del planeamiento. Será en el desarrollo de la UE cuando se calculen y definan «exactamente» todos estos parámetros.

CAPÍTULO XIV

Prioridades y Plazos para el Desarrollo del Planeamiento

Artículo 1: Orden de prioridades y fijación de plazos de ejecución.

Tal y como señala la Ley del Suelo, se establece un orden de prioridades para las actuaciones urbanísticas previstas en esta Rev. NN.SS. para el Suelo Urbano (Actuaciones Aisladas, Unidades de Ejecución), así como la fijación de los plazos para su ejecución, sin tener el carácter vinculante de un Plan de Etapas.

Previendo la aprobación definitiva de este documento de Rev. NN.SS. Bedmar y Garcéz para el segundo semestre del año 2001, se estima el siguiente orden/plazo para el inicio de la tramitación de las distintas actuaciones:

- AA-4 (Bedmar): Diciembre 2001.
- AA-2, AA-3 (Bedmar): Junio 2002.
- AA-1(d), UE-1 (Bedmar): Junio 2003.
- UE-2 (Bedmar): Diciembre 2003.
- UE-3 (Bedmar): Diciembre 2004.
- UE-1 (Garcéz): Junio 2005.
- UE-4 (Bedmar): Diciembre 2006.

Jaén, 24 de septiembre de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.