

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 22 de diciembre de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, del Acuerdo, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 22 de noviembre de 2022, de Aprobación Definitiva de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros y publicación de su Normativa Urbanística.

Expte: P-10/15.

La disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía dispone que los procedimientos relativos a los procedimientos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021 mencionada, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos en la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 16 de febrero de 2017, y con el número de registro 7.190, se procedió a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 49, de 14 de marzo de 2017, el Acuerdo, de fecha 8 de febrero de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de aprobación definitiva de manera parcial con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros y su Normativa Urbanística.

Con fecha 2 de diciembre de 2022, se ha realizado la Anotación Accesorias de Cumplimiento de Resolución de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, conforme establece la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 22 de noviembre de 2022, de Aprobación Definitiva de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros y su Normativa Urbanística.

00274992

CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Certificación emitida, aún pendiente la aprobación del acta, en los términos previstos en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), de 22 de noviembre de 2022, en relación con el siguiente expediente:

P-10/15.

Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros por la Comisión territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en cumplimiento de la resolución de la misma de 8 de febrero de 2017, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) en relación con el artículo 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y el artículo 12 del decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las Competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de fecha 8 de febrero de 2017, acordó la aprobación definitiva de manera parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, suspendiendo su aprobación respecto de lo señalado en el cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas por la Corporación Municipal, ser elevadas de nuevo a la CTOTU de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

2.º El presente expediente tiene como objetivo dar cumplimiento a la resolución de la sesión de la CTOTU, de 8 de febrero de 2017, que acordó la aprobación definitiva de manera parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, suspendiendo su aprobación respecto de lo señalado en el cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución.

3.º Con fecha 10 de agosto de 2022 tiene entrada en esta Delegación Territorial del expediente administrativo de tramitación y un ejemplar en formato digital del documento técnico refundido y anexo del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU).

Posteriormente, tras requerimiento realizado por la Delegación Territorial el 30 de agosto de 22, el Ayuntamiento completa el expediente con la documentación requerida por esta Delegación Territorial el 20 de septiembre de 2022.

4.º El 10 de mayo de 2022, el pleno del ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros, acordó aprobar la subsanación de deficiencias y TR del PGOU, así como proceder a la apertura del trámite de información pública en relación a las cuestiones objeto de subsanación de deficiencias mediante anuncio previo publicado en el BOP núm. 97, de 23 de mayo de 2022, en el Diario Córdoba de 19 de mayo de 2022.

Permaneciendo expuesto al público en el tablón de anuncios del ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros, de 26 de mayo a 25 de julio, y 9 de julio a 9 de agosto de 2022, concluyendo el trámite de información pública sin alegaciones, de conformidad con

lo establecido en el certificado de 10 de agosto de 2022 e informe de 15 de septiembre de 2022, ambos de la secretaria del Ayuntamiento.

5.º Emitido informe por el Servicio de Urbanismo el 4 de noviembre de 2022, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución de la Delegada Territorial, de conformidad con el artículo 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobar de aprobar definitivamente la subsanación de deficiencias del PGOU de San Sebastián de los Ballesteros, al cumplimentarse las exigencias y criterios establecidos en el acuerdo de la CTOTU, de 8 de febrero de 2017, y la legislación urbanística vigente en cuanto a la tramitación, documentación y determinaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La disposición transitoria tercera la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía dispone que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Dado que el presente expediente tiene por objeto el cumplimiento de resolución de la sesión de la CTOTU de 8 de febrero de 2017, relativa a la aprobación definitiva del PGOU de San Sebastián de los Ballesteros, podrá continuar la tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, y el régimen de competencias establecidos por la legislación urbanística y sectorial vigente en el momento de la aprobación parcial con suspensiones de la misma.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba es competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, y ello por la afección del Cumplimiento de resolución a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio no identificado como Ciudad Principal o Ciudad Media de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En este sentido, la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, denominada «Órganos con competencia en ordenación del territorio y urbanismo» establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2022 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación Territorial y Vivienda.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (arts. 16.2; 29.2; 32.1.1.ª a; 32.1.3.ª; 32.4 y 33), e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2 y 39.1 y 3) siendo este el procedimiento señalado por la CTOTU de Córdoba, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva parcial con suspensiones

del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, de fecha 8 de febrero de 2017.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecúan básicamente a lo establecido en los artículos 9; 10.1.A y 2; 16 de la LOUA, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en los acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 8 de febrero de 2017.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la LISTA y en la LOUA, en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros, al cumplimentarse las exigencias y criterios establecidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 8 de febrero de 2017, y la legislación urbanística vigente en cuanto a la tramitación, documentación y determinaciones.

Segundo. Proceder a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, en base a lo establecido en la disposición transitoria tercera de la LISTA en relación con el artículo 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Tercero. Notificar al Ayuntamiento la presente resolución.

Cuarto. Publicar la presente resolución junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación y que ponen fin a la vía administrativa, por su naturaleza disposición administrativa de carácter general cabe interponer recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según prevé el artículo 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación con el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

En Córdoba, a 22 de noviembre de 2022. El Presidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, don Adolfo Manuel Molina Rascó; la Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, doña María I. Cabezas Sánchez.

NORMATIVA URBANÍSTICA.**A. Libro I. NORMAS GENERALES.****Título I. Disposiciones Generales****Capítulo 1º. Objetivos y Vigencia del Plan****Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial**

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de San Sebastian de los Ballesteros, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas a pie de página.

3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística¹, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación².

5. Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y las actuaciones de los particulares se ajustaran al contenido del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba³, vinculándoles de acuerdo con el carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos la legislación sobre ordenación del territorio⁴.

Artículo 2. Vigencia

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito regional comportara los efectos previstos en la legislación urbanística⁵.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística⁶.

Artículo 3. Régimen de innovación

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística⁷, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión

1. Se entiende por revisión la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente⁸.

2. Una vez transcurrido el horizonte temporal de las previsiones del Plan General, el Ayuntamiento podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión.

3. La revisión se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito regional que así lo disponga o lo haga necesario⁹, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan substancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.

¹LOUA, artículo 3.

²LOUA, artículo 9.

³POTSurCo, artículo 3.1.

⁴LOTA, título II.

⁵LOUA, artículo 35.3.

⁶LOUA, artículo 34.

⁷LOUA, artículos 36, 37 y 38.

⁸LOUA, artículo 10.1

⁹LOUA, artículo 23.

d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

4. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance.

Podrá ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez¹⁰.

4. En todo momento el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de la ejecución del Plan General con el fin de ajustar las determinaciones de programación y gestión.

Artículo 5. Modificaciones

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento y teniendo idénticos efectos¹¹.

2. Se exceptúan de esta regla general:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.

b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento¹².

c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos¹³.

e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y e áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan¹⁴.

f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

h. La modificación de las referencias legales recogidas mediante notas a pie de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustaran a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitaran conforme se prevé en ésta¹⁵.

4. Cuando una innovación del Plan General afecte al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración.

Artículo 6. Contenido documental del Plan

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

2. Planos, que contienen la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación sobre una base cartográfica idónea con la precisión y escala adecuadas.

a. Planos de información: del termino municipal y de cada uno de los núcleos urbanos.

b. Planos de ordenación estructural: del termino municipal y de cada uno de sus núcleos de población, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística¹⁶.

¹⁰LOUA, artículo 37.2.

¹¹LOUA, artículo 38.

¹²LOUA, artículos 15.

¹³LOUA, artículos 18.1, 88 y 106.

¹⁴LOUA, artículos 73.1, 79.1 y 144.

¹⁵LOUA, artículo 36.2.

¹⁶LOUA, artículo 10.1.

c. Planos de ordenación completa de cada uno de los núcleos urbanos, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística¹⁷, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

3. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.

4. Catalogo del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

5. Estudio de Impacto Ambiental.

h. Resumen Ejecutivo: documento de síntesis comprensivo de los objetivos y finalidades de las determinaciones del Plan General, a fin de que la información sea accesible a la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos .

Artículo 7. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- Las determinaciones de protección contenidas en el Catalogo sobre cualquier otro documento del Plan.
- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

Capítulo 2º. Publicidad del Plan General

Artículo 8. Publicidad del Plan General

1. A los efectos de garantizar la publicidad del Plan General, los Ayuntamientos y la Consejería competente en materia de urbanismo lo incluirán en el registro administrativo de los instrumentos de planeamiento.

2. Las Administraciones competentes garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos.

3. En los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del Plan General y de los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos, finalidades y determinaciones correspondientes a fin de posibilitar su participación.

Artículo 9. Acceso a la Información del Planeamiento

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística. El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a. Consulta directa del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.
- b. Consultas previas
- c. Informaciones urbanísticas
- d. Cédulas urbanísticas

2. Consultas directas: toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento conforme a la legislación que regula el acceso a ésta, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

¹⁷LOUA, artículos 10.2.

3. Consultas previas: podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

4. Informaciones urbanísticas: todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas: las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística¹⁸.

Capítulo 3º. Ordenación Estructural del Municipio y Sus Núcleos Urbanos

Artículo 10. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística¹⁹, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 11. Identificación de la ordenación estructural

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "[OE]" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 12. Ordenación e integración territorial de los nuevos crecimientos

1. Se deberá asegurar que en las nuevas extensiones urbanas se conserven las características topográficas, naturales o culturales significativas de los entornos rurales integrándolos en la ordenación.

Las características de los nuevos límites urbanos deberán atender en sus aspectos formales tanto a las características del propio núcleo como a la zona de contacto con el suelo no urbanizable.

2. La ordenación de los suelos que den frente a ríos, arroyos y embalses establecerán, en su caso y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua.

3. Los instrumentos de planeamiento y las actuaciones de carácter público declaradas de Interés Autonómico ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad, posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, para los usos de interés económico y social.

b. Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras energéticas e hidráulicas y de los espacios libres con los suelos urbanos del municipio y, en su caso, con los municipios colindantes.

Artículo 13. Criterios de integración paisajística y de sostenibilidad ambiental en la ordenación de las nuevas extensiones urbanas

1. Las distintas fases de desarrollo de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.

2. En las nuevas extensiones urbanas en laderas se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.

3. En las urbanizaciones que, excepcionalmente, se clasifiquen de baja densidad en laderas, con edificaciones en bloques lineales compactos o bloques escalonados, los desmontes no podrán quedar vistos una vez concluida la intervención en la parcela. A estos efectos el corte de mayor cota no superará el nivel del último forjado de piso del edificio y se garantizará en los laterales del desmonte una adecuada transición hacia el suelo no afectado por la intervención.

¹⁸LOUA, artículo 40.4.

¹⁹LOUA, artículo 10.1.A.

4. En las urbanizaciones de baja densidad con viviendas aisladas o pareadas, las explanaciones en laderas con pendientes iguales o superiores al 15% destinadas a acoger la edificación residencial se construirán con su eje mas largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m² por vivienda.
5. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables de los núcleos se llevarán a cabo, en su caso, con viales y espacios libres arbolados, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras.
6. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones recibirán tratamiento de fachada.
7. En las propuestas de ordenación de las nuevas extensiones urbanas se atenderá a los siguientes criterios de sostenibilidad ambiental:
 - a. La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
 - b. La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
 - c. La reducción del tráfico motorizado y la potenciación de los modos de transporte colectivo.
 - d. La reducción de la contaminación acústica y la mejora de la calidad del aire a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
 - e. La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad.
 - f. La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
 - g. La dotación de las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios avanzados de telecomunicaciones con la capacidad y cobertura acordes con la dimensión y uso de la instalación.

Título II. Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo 1º. Clasificación y Categorías del Suelo

Artículo 14. La clasificación y las categorías del suelo [OE]

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases y categorías de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural y de ordenación completa:
 - a. Suelo no urbanizable: integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, así como el de hábitat rural diseminado, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente¹.
 - b. Suelo urbanizable: integrado en este Plan por no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística².
 - c. Suelo urbano: integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente³.
2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.
3. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 15. La calificación del suelo. División por usos e intensidades

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.
2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título V.

Capítulo 2º. Derechos y Deberes de la Propiedad del Suelo

Artículo 16. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente⁴.

Artículo 17. Gestión del Plan: áreas de reparto

¹LOUA, artículo 46.

²LOUA, artículo 47.

³LOUA, artículo 45.

⁴TRLR, artículos 4 al 20 y LOUA, artículos 48 al 56.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Para cada ámbito de planeamiento en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural del núcleo urbano.

Artículo 18. Expedientes de alineaciones

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela.

Artículo 19. Tipos de obras

El alcance de los distintos tipos de actuaciones que recogen la legislación urbanística y la de contratación del sector público es el siguiente.

1. Reparación: obra necesaria para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales⁵. Cabe interpretar que la reparación tiene el alcance de "reparación simple".

2. Conservación o mantenimiento: obra necesaria para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por el uso natural del bien⁶.

3. Consolidación: cabe entenderla como "gran reparación"⁷, con afección de la estructura resistente del inmueble. Las obras deben ser "parciales y circunstanciales"⁸, por lo que no cabe admitir renovaciones encubiertas.

4. Reforma y mejora: obra de adaptación, adecuación o refuerzo en el caso de reforma⁹ y de modernización, ampliación¹⁰ o rehabilitación¹¹ en el de mejora. Cabe dotar al inmueble de una nueva funcionalidad. Este alcance coincide con el del Código Técnico de la Edificación¹².

Artículo 20. Régimen de fuera de ordenación

1. A los efectos de este Plan General, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación:

a. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo¹³.

b. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevinida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.

c. Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana¹⁴, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente ésta¹⁵. La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación¹⁶:

a. Instalaciones, construcciones, edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de

⁵TRLCSP, artículo 122.4.

⁶TRLCSP, artículo 122.5.

⁷TRLCSP, artículo 122.4.

⁸LOUA, Disposición Adicional Primera.

⁹TRLCSP, artículo 122.3.

¹⁰TRLCSP, artículo 122.3.

¹¹TRLCSP, artículo 122.7.

¹²CTE, artículo 2.4.

¹³LOUA, Disposición Adicional Primera y REASNR, artículos 3.1. y 3.2.

¹⁴LRLRSOU.

¹⁵REASNR, artículos 3.3. y 7.2.

¹⁶LOUA, artículo 34.1.b y Disposición Adicional Primera; REASNR, artículo 7.3..

dominio público de cualquier clase, con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en este.

- En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia¹⁷.

b. Instalaciones, construcciones edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, no incluidas en ninguno de los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente¹⁸:

a. En las situaciones de incompatibilidad total con la nueva ordenación:

- Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

- Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

b. En las situaciones de incompatibilidad parcial con la nueva ordenación:

- Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora o reforma, siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por el Plan a la parcela. En el supuesto de que dichas obras impliquen ampliación de la edificación, construcción o instalación no podrá producirse un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan; concretamente, para el Suelo No Urbanizable, éstas serán las de distancia a linderos y altura.

- Las referidas obras podrán autorizarse siempre y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas y tampoco podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos¹⁹.

Artículo 21. Régimen de asimilado a fuera de ordenación

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones²⁰ incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:

a. Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b. Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable²¹. La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de ésta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan, con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

¹⁷REASNR, artículo 7.3.

¹⁸LOUA, Disposición Adicional Primera..

¹⁹LOUA, artículo 169.1.e y REASNR, artículo 7.4..

²⁰RDU, artículos 53.1 y 53.2.

²¹RDU, artículo 53.4; REASNR, artículo 9.1.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble²². Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente²³.

Capítulo 3º. Régimen Urbanístico de los Sistemas

Artículo 22. Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales

1. Sistemas supramunicipales [OE]: son aquellos que determinan los planes de ordenación del territorio.

2. Sistemas generales [OE]: son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación estructural y completa, y están integrados por:

a. Sistema general de comunicaciones.

Identificación	Denominación	Superficie [m ²]	Clase de Suelo
Varios Existentes			
Carretera Autonómica	A-3052	—	No Urbanizable
Carretera Provincial	CO-3301	—	No Urbanizable
Carretera Provincial	CO-3302	—	Urbano / No Urbanizable
Carretera Provincial	CO-3303	—	Urbano / No Urbanizable
Caminos Existentes			
CMN.01	Camino de la Carlota	—	No Urbanizable
CMN.02	Camino de la Cruz de Sánchez	—	No Urbanizable
CMN.03	Camino de la Cruz del Barco	—	No Urbanizable
CMN.04	Camino de la Majada Alta	—	No Urbanizable
CMN.05	Camino de la Obra Pia	—	No Urbanizable
CMN.06	Camino de la Trinidad	—	No Urbanizable
CMN.07	Camino de las Majadillas	—	No Urbanizable
CMN.08	Camino Quitapesares	—	No Urbanizable
CMN.09	Camino de los Alamillos	—	No Urbanizable
CMN.10	Camino al Pozo de los Puercos	—	No Urbanizable
CMN.11	Camino Real de Ecija	—	No Urbanizable
CMN.12	Camino de Fernán Nuñez	—	No Urbanizable
CMN.13	Camino de la Ramba	—	No Urbanizable
CMN.14	Camino de la Trocha	—	No Urbanizable

Identificación	Denominación	Superficie [m ²]	Clase de Suelo
Vías Pecuarias Existentes			
DPV.01d	Vereda de la Blanca	—	No Urbanizable
DPV.02d	Colada del Camino de Gregorio	—	No Urbanizable
DPV.03d	Abrevadero del Pozo de los Puercos	—	No Urbanizable
DPV.04nd	Vereda del Madroñal	—	No Urbanizable
DPV.05nd	Vereda del Tejar	—	No Urbanizable
DPV.06nd	Vereda del Trapiche	—	No Urbanizable
Propuestos			
SG-VIA-P-SSB.01	Glorieta	616	Urbano
Total Propuestos		616	

b. Sistema general de espacios libres.

²²RDU, artículo 53.4; REASNR, artículo 8.3.

²³LOUA, artículo 175.3 y REASNR, artículo 8.6..

Identificación	Denominación	Superficie (m ²)	Clase de Suelo
Existentes			
SG-EL-E-URB.01	Plaza del Fuero	747	Urbano
SG-EL-E-URB.02	Jardines de la Blanca	662	Urbano
DPV.01d	Itinerario Recreativo "Vereda de la Blanca"	—	No Urbanizable
DPV.02d	Itinerario Recreativo "Cofrada del Camino de Gregorio"	—	No Urbanizable
Total Existentes		1.409	
Propuestos			
SG-EL-P-URB.01	Parque Piedra del Lobo	5.432	No Urbanizable
SG-EL-P-URB.02	Parque Pozo de los Puercos	5.370	No Urbanizable
Total Propuestos		10.802	

c. Sistema general de equipamientos.

Identificación	Denominación	Superficie (m ²)	Clase de Suelo
Existentes			
SG-EQ-E-SPS.01	Ayuntamiento	288	Urbano
SG-EQ-E-SPS.02	Centro de Día	340	Urbano
SG-EQ-E-SPS.03	Consultorio	301	Urbano
SG-EQ-E-SPS.04	Biblioteca y Centro Guadalinfo	301	Urbano
SG-EQ-E-SPS.05	Molino del Rey	669	Urbano
SG-EQ-E-DDC.01	Colegio Santo Tomás de Aquino	1.185	Urbano
SG-EQ-E-DPT.01	Campo de Fútbol y Pista Polideportiva	9.815	Urbano
SG-EQ-E-DPT.02	Polideportivo	1.432	Urbano
SG-EQ-E-DPT.03	Piscina Municipal	6.715	No Urbanizable
Total Existentes		21.046	

d. Sistema general de servicios públicos e infraestructuras.

Identificación	Denominación	Superficie (m ²)	Clase de Suelo
Existentes			
SG-SI-E-SPU.01	Plaza de Abastos	95	Urbano
SG-SI-E-SPU.02	Cementerio de la Inmaculada	1.956	No Urbanizable
SG-SI-E-ILUB.01	EDAR de La Victoria	9.525	No Urbanizable
Total Existentes		11.576	
Propuestos			
SG-SI-P-SPU.01	Punto Limpio	1.633	Urbano
SG-SI-P-ILUB.01	EDAR de San Sebastián de los Ballesteros	15.247	No Urbanizable
Total Propuestos		16.881	

3. Sistemas locales: son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales. Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa, y están integrados por:

- Sistema local de viario.
- Sistema local de parques y jardines.
- Sistema local de equipamientos.

Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones de este Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

4. Titularidad del suelo: los suelos calificados como sistemas generales o locales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de los suelos destinados a sistemas generales hasta la aprobación del plan especial o, en su caso, del trazado de las infraestructuras o del proyecto de equipamiento.

Artículo 23. Obtención del suelo para dotaciones**1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:**

- a. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- b. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así este previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

- a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a. del apartado anterior.
- b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 24. Desarrollo y ejecución de sistemas generales²⁴

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos, así como por proyectos de obras públicas ordinarias.

2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

Capítulo 4º. Determinaciones sobre Sistemas**Artículo 25. Sistema de comunicaciones**

1. El sistema de comunicaciones está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido en los planos de ordenación estructural y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada, en los planos de ordenación completa.

3. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema se ajustará a la normativa sectorial aplicable.

4. Para los caminos municipales se establece una anchura mínima de 5,00 m y unas franjas laterales de no edificación de 5,00 m.

5. El itinerario A-3052 se acondicionará como viario paisajístico para permitir la observación y reconocimiento de los paisajes representativos²⁵. Para su caracterización se atenderá a las siguientes determinaciones:

- a. Deberá estar debidamente señalado y contará con miradores y observatorios que permitan la visión de los puntos notables del paisaje y la interpretación de la naturaleza, así como áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa.
- b. Las administraciones competentes, en función de las características funcionales de cada tramo y de la visibilidad paisajística desde el mismo, definirán las actuaciones y equipamientos asociados a la observación del paisaje e interpretación de la naturaleza, y procurarán que la nacionalización y los distintos elementos que configuran la imagen visual de estos viarios se disponga de manera que se adapte al entorno natural.
- c. Se adoptará un mismo concepto de diseño de estas instalaciones y de la señalética a fin de ofrecer una imagen común con el resto de itinerarios y, en su caso, se deberá asegurar su congruencia con los criterios de diseño establecidos por la Consejería de Medio Ambiente en los espacios naturales protegidos.

Artículo 26. Sistema supramunicipal de espacios libres

1. El sistema supramunicipal de espacios libres²⁶ está compuesto por una red articulada de espacios destinados al ocio, el recreo y a las actividades naturalísticas que conectan el territorio y permiten el acceso desde todos los núcleos urbanos a los principales espacios de interés natural y paisajístico.

2. Los espacios del término municipal que integran la red del sistema supramunicipal de espacios libres según las determinaciones del POTSurCo tendrán la consideración de sistema general de espacios libres de interés territorial. Estos elementos se encuentran grafiados en los planos de ordenación estructural. Son los siguientes:

²⁴LOUA, artículo 143.1.

²⁵POTSurCo., artículo 24

²⁶POTSurCo., artículo 31.a.

- a. Los itinerarios recreativos, que se corresponden con las vías pecuarias de uso recreativo presentes en el término municipal.
 - b. El área de adecuación recreativa en el descansadero del Pozo de los Puercos.
3. Los itinerarios recreativos deberán atender a las siguientes determinaciones:
- a. Las administraciones competentes deberán llevar a cabo su nacionalización y la instalación de miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas.
 - b. La señalización y las instalaciones de miradores y adecuaciones recreativas y sus accesos deberán diseñarse de manera que se adapten al entorno natural.
 - c. La Consejería competente en materia de medio ambiente priorizará la programación de actuaciones para la adecuación de las vías pecuarias que se proponen preferentemente para usos recreativos.
4. Las áreas de adecuación recreativa deberán atender a las siguientes determinaciones:
- a. Sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.
 - b. El acondicionamiento de las áreas de adecuación recreativa y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellas deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.
Los proyectos deberán considerar los siguientes criterios:
 - No se alterará la superficie del terreno mediante movimientos de tierras en más de, aproximadamente, un 15% de la superficie de la actuación ni se modificarán las rasantes, por desmontes o terraplenados en más de dos metros.
 - No se pavimentará con materiales impermeables en más de, aproximadamente, un 5% de la superficie de la actuación.
 - La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta.
 - c. Serán de uso público y dispondrán, siempre que se encuentren a menos de 200 m de la red viaria definida por la planificación territorial²⁷, de acceso en vehículo a motor y aparcamiento.
 - d. Las explanadas de las superficies de aparcamientos de adecuaciones recreativas y miradores en el medio rural tendrán firmes terrizos o emplear materiales de color y textura semejantes a los terrenos circundantes. En caso de instalación de parasoles en los aparcamientos se utilizará la madera como material de la estructura y las cubiertas serán de brezo, madera u otros materiales vegetales, sobre los que se podrán instalar paneles fotovoltaicos.
 - e. En los casos en que sea necesario habilitar aparcamientos, éstos se apantallarán mediante la utilización de setos vegetales.
 - f. Su diseño se realizará conforme a los criterios y directrices de la Consejería competente en materia de medio ambiente, a fin de ofrecer una imagen común a todo el sistema.
5. Los nuevos itinerarios que se proyecten deberán conectarse a la red de itinerarios recreativos y viarios paisajísticos ya integrados en el Plan a fin de favorecer la accesibilidad y el reconocimiento del conjunto del territorio.
6. En los suelos destinados al desarrollo del sistema supramunicipal de espacios libres no podrán realizarse edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con su destino, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres y su destino para el uso público.
7. Se emplearán fuentes de energía renovables para las demandas energéticas internas de estos espacios libres siempre que sea posible.

Artículo 27. Sistema de espacios libres

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos y periurbanos [sistema general] y por las zonas verdes, jardines y áreas libres [sistema local], identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.

2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a equipamiento, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

Artículo 28. Sistema de equipamientos

²⁷POTSURCo.

Comprende el sistema de equipamientos las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, deportivos, sociales y los alojamientos transitorios de promoción pública contemplados por el Plan General y las instalaciones recreativo-turísticas determinadas en el POTSurCo.

Artículo 29. Sistema de servicios urbanos e infraestructuras urbanas básicas

1. El sistema de servicios urbanos e infraestructuras urbanas básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios urbanos de interés público y los básicos en materia de abastecimiento de agua [canalizaciones y depósitos], eliminación y tratamiento de aguas residuales [canalizaciones y depuradoras], eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía, sistemas de telecomunicaciones y otros análogos.

2. La localización y el trazado de los elementos de este sistema, que pertenecen a la ordenación estructural, quedan recogido en los planos de ordenación estructural y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada, en los planos de ordenación completa.

3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.

4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema se ajustará a la reglamentación aplicable.

Título III. Desarrollo y Ejecución del Plan General

Capítulo 1º. Instrumentos de Ordenación

Artículo 30. Disposiciones generales. Orden de prioridades

1. El Plan se desarrollará según las previsiones de la legislación urbanística y las determinaciones establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo¹.

2. Los instrumentos de planeamiento cuya formulación prevea el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas. No obstante, podrá adelantarse la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificada por su interés urbanístico general.

3. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará esta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 31. Instrumentos de ordenación

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a. Planes parciales de ordenación: para sectores completos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística².

b. Planes especiales: de reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística³.

c. Estudios de detalle: para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística⁴.

d. Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización: para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística⁵.

Artículo 32. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable⁶.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa⁷.

¹LOUA, artículo 18.2.

²LOUA, artículo 13.

³LOUA, artículo 14.

⁴LOUA, artículo 15.

⁵LOUA, artículos 23 a 25.

⁶LOUA, artículo 86.a.

⁷LOUA, artículo 107.2.

Capítulo 2º. Instrumentos de Ejecución**Artículo 33. Proyectos técnicos**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal en materia de uso y edificación del suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:
 - a. De urbanización.
 - b. De obras ordinarias de urbanización.
 - c. De edificación o demolición.
 - d. De actividades e instalaciones.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando éste requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión⁸.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 34. Proyectos de urbanización

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:
 - a. Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
 - b. Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
 - c. Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
 - d. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
 - e. Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
 - f. Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
 - g. Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.
2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística⁹.
3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:
 - a. Aprobación inicial.
 - b. Exposición pública por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
 - c. Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
 - d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.
4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación¹⁰, y en particular a las siguientes determinaciones:

⁸RDU, artículo 14.

⁹LOUA, artículo 98.

¹⁰LOUA, artículos 153 y 154.

- a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
 - b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.
5. La documentación de los proyectos de urbanización integrará:
- a. memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
 - b. planos que definan con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación los contenidos técnicos de las obras, sobre una base cartográfica idónea.
 - c. mediciones, cuadro de precios y presupuesto.
 - d. pliego de condiciones de las obras y servicios.

6. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los proyectos de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Los proyectos de urbanización deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

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

Artículo 35. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación¹¹.
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente¹².

Artículo 36. Proyectos de edificación o demolición

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto obras de edificación de nueva planta o de conservación y rehabilitación en edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.
2. Los proyectos de demolición, de alcance total o parcial, podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.
3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación¹³, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia¹⁴. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 37. Proyectos de instalaciones y actividades

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

¹¹LOUA, artículo 143.1.

¹²RDU, artículo 8.e.

¹³CTE, Parte I, artículo 6.4 y Anejo 1.

¹⁴RDU, artículo 13.1.a.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Título IV. Intervención Municipal en el Uso del Suelo y la Edificación

Capítulo 1º. Licencias

Artículo 38. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la LOUA o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, enumerados en la legislación vigente, además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquellas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística¹.

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local².

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística³ y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable⁴, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta⁵.

Artículo 39. Plazos y condiciones particulares de las licencias

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas⁶.

El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, en los términos señalados en el artículo 173.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre⁷.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable⁸.

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas.
- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Artículo 40. Condiciones ambientales para los residuos de la construcción y demolición

1. En lo referente a residuos de construcción y demolición se tendrá en cuenta lo establecido en la legislación vigente⁹.

2. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

¹LOUA, artículo 170 y RDU, artículo 10.

²LRBRL, artículo 21.1.q. y RDU, artículo 11.

³LOUA, artículo 172 y RDU, artículos 11 a 21.

⁴RSCL, artículo 9.

⁵RDU, artículos 5.2, 12.3 y 13.2.

⁶RDU, artículos 19.3.g y 22.1.

⁷RDU, artículos 19.3.g y 22.1.

⁸LOUA, artículo 173 y RDU, artículo 22.4.

⁹LGICA, artículo 104; RCD.

3. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.
4. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en la correspondiente ordenanza.
5. Cualquier obra de construcción o demolición¹⁰ estará sometida a lo establecido en la normativa concurrente¹¹.

Artículo 41. Tipos de licencias

Las licencias urbanísticas quedan encuadradas, de acuerdo con la legislación vigente, en los siguientes tipos:

- Licencia de parcelación.
- Licencia de urbanización.
- Licencia de edificación, obras e instalaciones [+obras menores].
- Licencia de ocupación y de utilización [+actividad].
- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables [+movimientos de tierras].
- Licencia de usos y obras provisionales.
- Licencia de demolición.

Artículo 42. Licencias de parcelación

1. Tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación¹².
2. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación¹³.
3. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:
 - a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
 - b. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos¹⁴.
 - c. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 43. Licencia de urbanización

1. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación¹⁵.

Artículo 44. Licencia de edificación, obras e instalaciones

1. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente¹⁶.
2. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso¹⁷.

Se someten también a esta licencia las solicitudes de legalización de la edificación existente, por el procedimiento previsto para las obras nuevas. En suelo no urbanizable, el procedimiento incluirá, en su caso, la tramitación y aprobación previa del proyecto de actuación o plan especial exigido por la legislación urbanística.

¹⁰RCD, artículo 2.c).

¹¹RCD.

¹²RDU, artículo 7.a.

¹³RDU, artículo 8.a.

¹⁴RDU, artículo 13.1.c.

¹⁵RDU, artículos 7.b.

¹⁶RDU, artículo 7.c.

¹⁷RDU, artículos 8.d y 13.1.a.

3. En cualquier caso, a la solicitud de licencia se acompañará:
 - a. Proyecto básico, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable¹⁸, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
 - b. Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud, según proceda.
 - c. Certificado expedido por el colegio profesional correspondiente habilitante de la dirección facultativa por técnicos competentes.
 - d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
4. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:
 - a. En el proyecto básico, la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca [morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras, alineaciones y rasantes] y de la edificación existente [tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa], así como de las obras a ejecutar.
 - b. La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.
 - c. Si las obras objeto de licencia comportan la realización de derribos o movimientos de tierra, deberán presentar los documentos necesarios conforme a la norma correspondiente. Si las obras afectan a la estructura del edificio, se acompañará documento visado por técnico competente sobre el estudio de las cargas existentes y resultados para la correcta ejecución de la obra.
5. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación¹⁹, con alcance del proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia²⁰. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 45. Licencia de obra menor

1. Se encuadran dentro de la tipología de licencias de edificación, obras e instalaciones.
2. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:
 - a. Mantenimiento o reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
 - b. Reparación o colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
 - c. Reparación de tabiquerías interiores sin modificar su situación.
 - d. Ejecución de obras en locales, que no modifiquen su estructura y no estén destinados a vivienda.
 - e. Reparación o sustitución de revestimientos de suelos, escaleras o techos.
 - f. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones exteriores o interiores o de aparatos sanitarios.
 - g. Reparación o modificación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
 - h. Operaciones superficiales de pintura o reparación en fachadas exteriores, interiores o medianeras de edificios no catalogados.
 - i. Ejecución de aberturas que no afecten a estructuras.
 - j. Colocación de puertas, ventanas o cerrajerías en aberturas interiores o exteriores.
 - k. Colocación de rótulos, carteles y anuncios luminosos o similares en plantas bajas y altas. Se exceptúan aquellos a situar sobre la cubierta de los edificios que por su entidad deban estar sujetos a licencia de obra mayor.
 - l. Colocación o reparación de postes, toldos o marquesinas en planta baja y con fachada a vía pública.
 - m. Ocupación provisional de la vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - n. Construcción o reparación de vados en aceras.
 - n. Instalación de quioscos o mobiliario urbano en zonas públicas.
 - o. Cerramiento de solares y parcelas o colocación de vallas.
 - p. Instalación de casetas prefabricadas.
 - q. Formación de jardines.
 - r. Reposición de elementos alterados por el paso del tiempo o accidente.

¹⁸CTE, Parte I, artículo 6.4 y Anejo I.

¹⁹CTE, Parte I, artículo 6.4 y Anejo I.

²⁰RDU, artículo 13.1.a.

3. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo²¹.
4. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 46. Licencia de ocupación y utilización

1. Tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación²².
2. Están sujetas a esta licencia²³:
 - a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado "a" del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
 - a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.
 - b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente²⁴.
 - c. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
 - d. Copia de la solicitud de alta en el impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Artículo 47. Licencia de actividad

1. Las licencias de actividad se encuadran dentro de la tipología de licencias de ocupación y utilización²⁵.
2. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
3. No están sujetas a esta licencia las siguientes actividades:
 - a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
 - b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de calificación ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
 - c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión²⁶.
4. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará, al menos, siguiente documentación:
 - a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
 - b. Planos de situación [escala mínima 1:1.000] y de planta acotada [escala mínima 1:100].
 - c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.
5. En las actuaciones sometidas a calificación ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

²¹RDU, artículos 13.1.a y 18.

²²RDU, artículo 7.d.

²³RDU, artículos 8.e y 13.1.d.

²⁴RDU, artículo 25.

²⁵RDU, artículo 7.e.

²⁶RSCL, artículo 13.

- a. Proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental²⁷, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
- b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente. En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad. No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia²⁸.

6. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

Artículo 48. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

- a. Proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.
- b. Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.
- c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 49. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación requerida para ella en estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local²⁹ cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 50. Licencia de movimiento de tierras

1. Las licencias de movimiento de tierras se encuadran dentro de la tipología de licencias de otras actuaciones urbanísticas estables³⁰.

2. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado³¹.

3. Estas licencias se solicitarán acompañando proyecto técnico que contenga las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas para regenerar la capa vegetal afectada, con el siguiente contenido mínimo:

- a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- b. Planos de emplazamiento [escala mínima 1:2.000]. Planos topográficos [escala mínima 1:1.000] con altimetría [curvas de nivel cada metro], indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y el arbolado existentes.

Deberán incluir las fincas vecinas que pudieran verse afectadas por el movimiento de tierras. Planos de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación. Planos que permitan apreciar la posible afección y las precauciones a tomar en relación con la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

²⁷RCA, artículo 9.1.

²⁸RCA, artículo 9.1.

²⁹RCA, artículo 9.1.

³⁰RDU, artículo 7.e.

³¹RDU, artículo 8.b.

- f. El presupuesto deberá recoger específicamente la rehabilitación del paisaje.
- g. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 51. Licencia de demolición

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificios, construcciones o instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística³².

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Un ejemplar del Proyecto Técnico [que constará, como mínimo, de memoria, planos, pliego de condiciones técnicas y presupuesto] y un ejemplar del Estudio de Seguridad y Salud. La memoria deberá contener las precauciones a considerar respecto de la vía pública, de las construcciones próximas y de la propia finca. Los planos deberán recoger la situación [escala mínima 1:500], las plantas y los alzados [escala mínima 1:100] de la edificación o instalación a demoler.
- b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
- c. Fotografías donde se aprecie perfectamente los edificios, construcciones o instalaciones a derribar, firmadas en su anverso o reverso por el propietario y el técnico encargado de la dirección facultativa.

3. Una vez que se produzca la demolición de instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes [hierros, maderas, plásticos...]. Como alternativa, los residuos inertes [tierras, piedras, hormigón] generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con la legislación concurrente³³, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

En caso de demolición de edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso; para ello, previamente a su demolición, se deberá consultar a la Delegación Territorial la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la normativa concurrente³⁴.

Artículo 52. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando se estuviesen ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y previa tramitación del oportuno expediente, adoptará algunos de los siguientes acuerdos:

- a. Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su reposición al estado original a costa del interesado, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa si el propietario no hubiera adquirido el aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
- b. Si las obras fuesen compatibles con la ordenación vigente y el propietario hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. De no haber adquirido dicho derecho o no solicitarse la licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realicen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal dispondrá la suspensión inmediata y previa tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno y de las obras realizadas.

Artículo 53. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. Si hubiese concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, en el plazo de cuatro años desde la terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

- a. Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia, que se otorgará si se hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, en otro caso la licencia quedará condicionada a que en el plazo que se fije se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone el aprovechamiento

³²RDU, artículos 7.a y 8.a.

³³ERDV, artículo 3.

³⁴Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación por su valor urbanístico. Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación en los casos en que no se solicite la licencia o no se incumplan las referidas condiciones.

b. Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición.

2. Si hubiera concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia, o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia.

Artículo 54. Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia del Plan General

Las edificaciones no iniciadas y objeto de licencias de edificación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General podrán mantener las características de ordenación según la licencia concedida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que la licencia no esté caducada, en cuyo caso, se aplicarán las determinaciones establecidas en estas Normas.

b. Que los terrenos donde se situó la edificación para la que fue concedida la licencia no estén incluidos por este Plan General en cualquier ámbito de planeamiento, en cuyo caso tendrá que ajustarse a sus determinaciones, permitiéndose la posibilidad de incluir los gastos de proyecto en la compensación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente.

Capítulo 2º. Deber de Conservación de las Edificaciones

Artículo 55. Deber de conservación

1. De conformidad con la legislación urbanística³⁵, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a. El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

b. El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.

c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 56. Situación legal de ruina urbanística

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable³⁶.

Capítulo 3º. Protección de la Legalidad Urbanística

Artículo 57. Protección de la legalidad urbanística

La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.

b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva³⁷.

c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable³⁸.

d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 58. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística³⁹.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística⁴⁰.

Título V. Condiciones de Uso

³⁵TRLS, artículo 9.1 y LOUA, artículo 155.

³⁶LOUA, artículos 157 y 159 y RDU78, artículos 17 y ss.

³⁷LOUA, artículos 179 y 180.

³⁸LOUA, artículos 181 a 190.

³⁹LOUA, artículos 207 a 226.

⁴⁰LOUA, artículos 195 a 206.

Capítulo 1º. Condiciones Generales**Artículo 59. Ámbito de aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título correspondiente, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbano no consolidado, formando parte de su ordenación estructural [OE]¹, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada².
3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado³, determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas⁴.

Artículo 60. Usos globales y usos pormenorizados

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquel que el Plan General o los planes de monitorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.
3. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
4. Uso pormenorizado es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.
5. Cualquier uso pormenorizado no incluido en el cuadro de tipos de usos siguiente se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 61. Clases de usos globales

1. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.
 - a. Uso complementario es aquel cuya implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste, bien por exigencia de la legislación urbanística o bien por exigencia del propio Plan General.
 - b. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder este ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito considerado.

Artículo 62. Clases de usos pormenorizados

A los efectos de su autorización en una parcela, el Plan distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

- a. Uso característico: es el de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.
- b. Uso complementario: es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.
- c. Uso compatible: es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.
- d. Uso alternativo: es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.
- e. Uso prohibido o excluyente: es el excluido por el Plan, por su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Artículo 63. Relación de usos

¹LOUA, artículo 10.1.A.d.

²LOUA, artículo 10.2.A.b.

³LOUA, artículo 10.2.A.a.

⁴LOUA, artículo 13.3.b.

1. Los usos y sus categorías que se pueden desarrollar en el territorio municipal se recogen integradamente en la siguiente relación, sin perjuicio de su adscripción a la clase de suelo:

Usos	Categorías
Residencial	RVU Vivienda unifamiliar (libre o protegida)
	RVP Vivienda plurifamiliar (libre o protegida)
Industrial	I1T Talleres artesanales
	I1A Almacenes
	I2I Pequeña Industria
	I2T Talleres Industriales
	I3I Mediana y gran Industria
	I3A Almacenes mayoristas
	I3R Industria agropecuaria
	I3D Plantas de desmontaje y desguace
	I4C Industria cualificada
	I4T Empresarial tecnológico
Terciario	I5I Complejos Industriales
	I5A Almacenamiento de materias peligrosas
	TCO Comercio
	THE Hostelería y esparcimiento
	THJ Hospedaje
	TRV Recreativo
	TOA Oficinas y usos administrativos
	Docente
	Sanitario
	Asistencial
Dotacional Equipamiento	Administrativo
	Comercial
	Cultural
	Deportivo
	Religioso
	Social
	Alojamiento Transitorio
	Servicios Urbanos
	Jardines
	Parques
Dotacional Espacios libres	Recinto Ferial
	Vial
Dotacional Comunicaciones	Aparcamiento
	Sistema de Abastecimiento de Agua
Dotacional Infraestructuras Urbanas	Sistema de Saneamiento
	Sistema de Energía Eléctrica
	Sistema de Telecomunicaciones

Tabla 1. Relación de usos

2. Cualquier otra categoría de uso no contenida en el cuadro anterior se regulará análogamente por las condiciones establecidas para la categoría de uso que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 64. Uso residencial

Es el uso de aquellos edificios, parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar. Se incluyen en este uso aquellos otros usos anexos, secundarios o auxiliares y compatibles con el de vivienda.

Artículo 65. Uso industrial

El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reutilización, tratamiento, reparación, mantenimiento, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como las actividades basadas en nuevas tecnologías, investigación, desarrollo e innovación cuyo objeto de producción es la información.

Artículo 66. Uso terciario

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas.

Artículo 67. Uso dotacional

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Artículo 68. Reserva de plazas de aparcamiento

Los edificios de nueva planta deberán disponer una dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1ª categoría, como uso complementario del característico al que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en el artículo correspondiente de las condiciones particulares del uso característico.

Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de aparcamiento

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m, superficie inferior a 300 m² o destinadas a uso residencial unifamiliar.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 70. Condiciones de las plazas de aparcamiento

1. Dimensiones: las plazas de aparcamiento interiores tendrán una dimensión mínima de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.
2. Accesos: tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si son de un solo sentido y de 5 metros si son de doble sentido, con una altura mínima de 2,50 m. En los garajes de superficie inferior a 40 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,20 m de altura.
3. Rampas: tendrán una anchura mínima de 3,00 m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo. Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable⁵. Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.
4. Altura libre mínima: se establece una altura libre mínima de 2,25 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.
5. Cumplimiento de normativa específica: en todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación, iluminación, protección ambiental y, en especial, el Código Técnico de la Edificación.

Capítulo 2º. Condiciones Particulares del Uso Residencial**Artículo 71. Clases de usos pormenorizados**

1. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. [RVU] Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.
 - b. [RVP] Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos [incluidas escaleras] y elementos comunes.
2. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - a. Categoría 1ª: vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. Categoría 2ª: vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica⁶.

Artículo 72. Definiciones

A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

- a. Estancia: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.
- b. Superficie útil: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una dependencia.

Artículo 73. Condiciones particulares

1. Condiciones de ubicación. El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.
2. Condiciones de superficie y programa:
 - a. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán, con carácter general, las dimensiones superficiales mínimas de la normativa vigente para viviendas de protección oficial.

⁵CTE, DB-SU, Sección SU 7.

⁶LVS.

b. La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro⁷.

c. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de tres piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a 25 m² ni superior a 60 m², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a 2,20 m. A efectos de cómputo y cumplimiento de la determinación del número de viviendas fijados en las fichas de planeamiento de desarrollo, tres apartamentos equivalen a dos viviendas, permitiéndose esta equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas.

d. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un solo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de cocheras o garajes.

e. Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

3. Condiciones de iluminación y ventilación. Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación⁸.

4. Condiciones de habitabilidad. Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7,00 m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Sólo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de accesibilidad:

a. Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación⁹.

b. Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación¹⁰.

c. Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura [PB+2].

Artículo 74. Reserva de plazas de aparcamiento

En edificios de nueva edificación se reservará el espacio suficiente para la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Capítulo 3º. Condiciones Particulares del Uso Industrial

Artículo 75. Condiciones de ordenación y edificación

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

3. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo correspondiente de este mismo Título.

Artículo 76. Determinaciones sobre los usos productivos industriales y logísticos

1. Los nuevos suelos industriales y logísticos deberán ser contiguos a los suelos urbanos o urbanizables existentes. En su caso, se deberá justificar debidamente la imposibilidad de localización no contigua a los mismos.

2. Los suelos destinados a usos productivos industriales y logísticos localizados en contigüidad con los usos residenciales estarán separados de las zonas residenciales mediante sistemas generales viarios y espacios libres suficientes para garantizar la no interferencia ambiental, morfológica y funcional entre ellas. Asimismo, en los suelos productivos industriales y logísticos se jerarquizarán los usos pormenorizados de forma que las parcelas próximas a los suelos residenciales se sitúen los usos más afines a los mismos.

3. La red viaria de nuevos suelos productivos industriales y logísticos colindantes a los suelos residenciales tendrá conexión directa con la red viaria, no permitiéndose la conexión a esta red mediante los viarios de los suelos de uso residencial.

⁷NTDCVP, artículo 3.

⁸CTE, DB-HS, Sección HS 3.

⁹NAA.

¹⁰CTE, DB-SUA y DB-SI.

4. En caso de existencia en el núcleo urbano de transporte público urbano de viajeros, los instrumentos de desarrollo deberán analizar la viabilidad de disponer de este servicio en los suelos industriales y logísticos.

Artículo 77. Categorías del uso industrial

Atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. [I1] Primera categoría: actividades económicas compatibles con los alojamientos.
2. [I2] Segunda categoría: actividades económicas compatibles con la zonificación residencial.
3. [I3] Tercera categoría: actividades económicas que requieren zonificación industrial específica.
4. [I4] Cuarta categoría: actividades económicas compatibles basadas en nuevas tecnologías, investigación, desarrollo e innovación que requieren zonificación industrial específica.
5. [I5] Quinta categoría: actividades económicas incompatibles con el medio urbano.

Artículo 78. Primera categoría

1. Se incluyen en esta categoría aquellas actividades económicas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. A estos efectos, serán compatibles con los alojamientos aquellas actividades económicas que utilicen maquinaria de potencia inferior a 10 Kw si es en planta alta y 20 Kw si es en planta baja o sótano, de acuerdo con la ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica.

Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos no podrán ser superiores a las reguladas en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

3. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o residuos, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a. [I1T] Talleres artesanales: actividades de producción artesanal a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Se incluyen también los talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- b. [I1A] Almacenes: actividades de acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles, materiales explosivos y residuos sólidos urbanos. Cuando este uso se produzca en sótanos o en planta primera, deberá contar con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

Artículo 79. Segunda categoría

1. Se incluyen en esta categoría aquellas actividades económicas que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

3. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a. [I2I] Pequeña industria: actividades industriales a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Solo se admitirán en edificios de uso exclusivo.
- b. [I2T] Talleres varios: actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres industriales, etc., se considerarán incluidas en esta categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no los de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

5. Los niveles acústicos máximos se adecuarán a ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica; los niveles de vibración máximos de las instalaciones o equipos no podrán ser superiores a los regulados en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

Artículo 80. Tercera categoría

1. Se incluyen en esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas. Requieren zonificación industrial específica.

2. Los niveles acústicos máximos se adecuarán a ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

3. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [I3I] Mediana y gran industria nociva en razón de sus residuos.

Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellas que se consideren incompatibles, en razón de los residuos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b. [I3A] Almacenes mayoristas. Es el uso destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

c. [I3R] Industria agropecuaria. Es el uso destinado a la transformación primaria de productos agrícolas y ganaderos y de actividades similares. Igualmente que el anterior, este uso sólo se admite en polígono industrial y/o agroganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en terrenos del suelo no urbanizable.

d. [I3D] Plantas de desmontaje y desguace. Es el uso destinado al tratamiento y almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en terrenos del suelo no urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las normas generales de protección.

Artículo 81. Cuarta categoría

1. Se incluyen en esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda pero compatibles con cualesquiera otros usos no industriales.

Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación. Requieren zonificación industrial específica.

2. Los niveles acústicos máximos se adecuarán a ordenanza reguladora del régimen de zonificación acústica. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia. La implantación de sus edificaciones e instalaciones deberá materializarse con especial fomento de la calidad del medio ambiente.

3. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a. [I4C] Industria cualificada: es el uso de cualesquiera actividades incluidas en las categorías anteriores que, en curso de transformación tecnológica de sus procesos de producción para la implementación de investigación, desarrollo e innovación, precisan de su reunificación en zonificación industrial específica.

b. [I4T] Empresarial tecnológico: es el uso de aquellas actividades relacionadas con las tecnologías de la información y las comunicaciones, la recualificación y mejora empresarial, la investigación, el desarrollo y la producción en sectores emergentes y las nuevas energías.

Artículo 82. Quinta categoría

1. Son aquellas actividades que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación ambiental vigente¹¹ deben estar alejadas de las áreas urbanas.

¹¹LGICA.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a. [I5I] Complejos industriales. Son aquellas instalaciones que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en zonificación industrial, no pueden ser ubicadas en polígonos industriales o parques empresariales por sus extraordinarias dimensiones. Se regula específicamente este uso en terrenos del suelo no urbanizable.
- b. [I5A] Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la normativa vigente¹² como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en terrenos del suelo no urbanizable, donde se regula a través de las correspondientes medidas de protección.

Artículo 83. Reglamentación de las actividades

1. Estas actividades se someterán a la normativa estatal¹³, autonómica¹⁴ y municipal¹⁵, general y sectorial, vigente así como a las normas generales de protección de este Plan General que resulten aplicables, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de la actualización legislativa.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso de actividades económicas que, sin contradecir las determinaciones de estas normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que estas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En los polígonos industriales o los parques empresariales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborarán programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en la legislación vigente¹⁶.

4. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso. En la implantación de las actividades económicas deberá asegurarse la preservación del medio ambiente urbano y rural controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos.

Concurrentemente, deberán evitarse restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial procurando el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

5. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 84. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso de actividades económicas serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

3. La aplicación de las categorías de usos de actividades económicas a las diferentes áreas y sectores del suelo urbano y urbanizable se regula en las normas específicas propias de unas y otros.

4. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones no superen las cifras máximas indicadas.

5. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para los usos de actividades económicas no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

¹²LGICA.

¹³LR, TRLEIAP, REEIA.

¹⁴LGICA, RCA, RQA, RPCAA

¹⁵Ordenanza municipal reguladora del régimen de zonificación acústica.

¹⁶PGRPA.

Artículo 85. Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras

1. Cuando se acredite que, en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia, se hayan eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la categoría correspondiente con los límites y condicionantes establecidos en el presente Plan General para cada una de ellas.

No obstante, solo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la primera categoría una actividad de categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada como de segunda categoría, las condiciones siguientes:

- a. Que no se realicen operaciones o procedimientos que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b. Que tampoco utilice materiales inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c. Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d. Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la segunda categoría.
- e. Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de este no sea superior al previsto en estas normas.
- f. Que la superficie industrial disponga de una zona exclusiva para carga y descarga que no interfiera con la vía pública.
- g. Que la carga y descarga se produzca en horario regulado y siempre dentro de espacio destinado a este fin.

Artículo 86. Condiciones ambientales para los vertidos y residuos industriales

1. Se cumplirá, en todo caso, la legislación ambiental vigente así como lo dispuesto en este Plan General, fundamentalmente, lo referente a la gestión y producción de residuos, vertidos de toda índole, así como a la emisión de contaminantes a la atmósfera sea cual sea su naturaleza y la emisión de ruidos.

2. Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente.

3. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves de los polígonos industriales para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría pertinente del planeamiento de desarrollo de los mismos.

4. Los sistemas de depuración que se elijan para los polígonos industriales deberán estar instalados y aptos para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

5. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

6. Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas sea impermeable.

7. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

8. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones industriales que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

9. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

Artículo 87. Reserva de plazas de aparcamiento

Se reservarán los siguientes espacios con destino a plazas de aparcamiento:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100,00 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000,00 m² construidos o fracción de ésta.

Capítulo 4º. Condiciones Particulares del Uso Terciario

Artículo 88. Clases de usos pormenorizados

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - a. [TCO] Comercio. A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial¹⁷ el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento. Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE-2009: 45 [excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio] y 47 [a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m² y potencia instalada de maquinaria superior a 10 Kw, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial].

En función del destinatario final de la actividad comercial, se pueden establecer dos categorías:

- Actividad comercial minorista: es el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista: 1] la venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción; 2] la venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción; y 3] la venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw y ocupen una superficie inferior a 100 m²; en tal caso, se considerarán uso industrial

La actividad comercial minorista corresponde a la división 47 del CNAE-2009, sin excepción. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación:

- . Comercios no especializados: se incluyen en este grupo aquellos establecimientos que se dedican predominantemente a la venta de alimentación y bebidas.

Se distingue la siguiente clasificación: hipermercados [más de 2.500 m²], supermercados [entre 400 y 2.499 m²], superservicios [entre 120 y 399 m²] y autoservicios [entre 40 y 119 m²].

- . Comercios especializados: se incluyen en este grupo aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas [venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.], como de productos no comestibles [venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.].

- Actividad comercial mayorista: es el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas y a empresarios industriales o artesanos para su transformación.

Se considerará que la implantación de un establecimiento comercial mayorista tiene incidencia territorial cuando tenga una superficie construida total superior a 5.000 m².

Corresponden a la división 46 de la CNAE-2009 sin excepción.

- b. [THE] Hostelería y esparcimiento. A los efectos previstos en el presente Plan, se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, temporal u ocasional a ofrecer y procurar al público la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía¹⁸, dichos establecimientos se clasificarán en los siguientes tipos: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música. Corresponden a la división 56 del CNAE-2009.

A efectos del presente Plan, se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento aquellos establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente o temporal a ofrecer al público asistente

¹⁷TRLCIA, artículo 2.

¹⁸NCEPA.

situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y músicaailable en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con la dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo¹⁹, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: salas de fiesta, discotecas y salones de celebraciones.

c. [THJ] Hospedaje. A los efectos previstos en el presente Plan, comprende aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se corresponde con la división 55 de la CNAE-2009. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento:

. Establecimientos hoteleros: hoteles, hostales, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc. La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por la legislación vigente²⁰. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc.

. Hospedaje al aire libre: como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre. Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento [restaurantes, cafeterías, etc.].

No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

d. [TRV] Recreativo. A los efectos previstos en el presente Plan, comprende aquellas actividades tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio y diversión. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía²¹, se distinguen los siguientes grupos:

. Establecimientos de juego y recreativos: casinos de juego, salas de bingos, salones de juegos, salones recreativos, cybersalas, centros de ocio y diversión, boleras, salones de celebraciones infantiles, etc.

. Establecimientos de atracciones recreativas: parques de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

. Establecimientos de actividades deportivas: complejos deportivos, gimnasios y piscinas públicas.

e. [TOA] Oficinas y usos administrativos. A los efectos previstos en el presente Plan, comprenden las actividades de titularidad privada que conllevan la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnico, financiero, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas [industrias, construcción o servicios] que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características similares. Comprende las actividades de la divisiones 64 a 82 de la CNAE-2009.

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

. Actividades financieras [bancos, cajas y otras actividades crediticias], actividades inmobiliarias [promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios], agencias de viajes, actividades de servicios personales [salones de belleza y otros tratamientos de belleza, peluquerías, etc.], distribución de películas, actividades veterinarias y demás que en todo caso conlleven la concurrencia de público en sus instalaciones.

. Actividades profesionales [actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía, etc.] y demás que no conlleven la presencia de público.

2. Ningún establecimiento nuevo o existente, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominantemente residencial, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 22 h y las 8 h con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de viviendas.

¹⁹RGAP.

²⁰EEHH.

²¹NCEPA.

3. En lo que respecta a actividades como discotecas, pubs o similares, será necesario elaborar un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente²² para actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

Artículo 89. Establecimientos comerciales

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a. Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b. Aparcamientos privados.
- c. Servicios para los clientes.
- d. Imagen comercial común.
- e. Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos.

Artículo 90. Espacios comerciales

Tendrá la consideración de espacio comercial la zona de la trama urbana donde se produce una concentración de comercio minorista que contribuye a la centralidad de la ciudad, compuesta mayoritaria o exclusivamente por pequeños comercios.

Artículo 91. Superficie útil para la exposición y venta al público

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida para la actividad comercial minorista²³.

Artículo 92. Tipologías edificables como establecimientos terciarios

Podrán edificarse las siguientes tipologías:

- a. Tipología de establecimientos terciarios de edificación por plantas. [TC1].
- b. Tipología de establecimientos terciarios de superficies minoristas [TC2].
- c. Tipología de establecimientos terciarios de servicios del transporte [TC3].

Artículo 93. Reserva de plazas de aparcamiento

Se reservarán los siguientes espacios con destino a plazas de aparcamiento:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.
- En uso comercial de 2ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.
- En uso de oficinas de 3ª categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

Capítulo 5º. Condiciones Particulares del Uso Dotacional

Artículo 94. Categorías del uso dotacional

²²RPCAA, artículo 42 y Título III. Normas de Calidad Acústica

²³TRLCIA; artículo 23.

El uso dotacional comprende las siguientes categorías:

- a. Equipamiento.
- b. Espacios libres.
- c. Comunicaciones.
- d. Servicios Urbanos e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 95. Clases de usos pormenorizados

1. El uso dotacional en la categoría de equipamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Docente: incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada [guarderías, centros de idiomas, academias y análogos].
- b. Sanitario: incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias.
- c. Asistencial: incluye los servicios de interés público relacionados con prestación de servicios sociales.
- d. Administrativo: incluye los servicios de interés público relacionados con la administración pública.
- e. Comercial: incluye los servicios de interés público relacionados con mercado de abasto.
- f. Cultural: incluye los servicios de interés público relacionados con salas de exposiciones, bibliotecas y similares.
- g. Deportivo: incluye las actividades de practica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
- h. Religioso: incluye los usos relacionados con los servicios religiosos, con independencia de su titularidad.
- i. Social: incluye los servicios de interés público relacionados con la relación interpersonal y la participación ciudadana.
- j. Alojamientos transitorios de promoción pública: incluye los usos relacionados con la residencia temporal y la prestación de servicios a personas con riesgo o en situación de exclusión social.
- k. Instalaciones recreativo-turísticas determinadas en el POTSurCo.

2. El uso dotacional en la categoría de espacios libres comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Jardines y parques: incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre.
- b. Recinto ferial: corresponde al uso de los espacios de celebración de las fiestas municipales.

3. El uso dotacional en la categoría de comunicaciones comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Viario: se refiere al uso de las vías de comunicación urbanas para el tráfico peatonal y rodado.
- b. Aparcamiento: corresponde al uso de estacionamiento de vehículos vinculado, en general, al viario público.

4. El uso dotacional en la categoría de servicios urbanos e infraestructuras urbanas básicas comprende:

- a. los usos pormenorizados de servicios urbanos que incluyen los servicios de interés público relacionados con protección civil, cementerios, mercados, instalaciones de gestión de residuos y análogos.
- b. los usos pormenorizados de las construcciones e instalaciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas básicas [sistema de abastecimiento de agua, sistema de saneamiento, sistema de energía eléctrica, sistema de telecomunicaciones y otros análogos].

Artículo 96. Implantación de los usos pormenorizados del equipamiento

El uso dotacional, en la categoría de equipamiento, podrá implantarse:

- a. En locales de planta baja de edificaciones de otro uso.
- b. En edificaciones de uso exclusivo en parcela propia.

Artículo 97. Condiciones de ordenación y edificación

1. Las edificaciones destinadas a equipamiento se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar justificadamente excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de las Normas Urbanísticas por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

2. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

Artículo 98. Reserva de plazas de aparcamiento

Se reservarán los siguientes espacios con destino a plazas de aparcamiento:

- En uso docente en edificio exclusivo se reservará una plaza de aparcamiento por aula.
- En usos deportivo y social en edificio exclusivo se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá, adicionalmente, una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Título VI. Condiciones Generales de Edificación y Urbanización**Capítulo 1º. Condiciones Generales de Edificación****Artículo 99. Condiciones básicas**

1. Los proyectos de edificación, obras e instalaciones se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, en particular al Código Técnico de la Edificación.
2. Se procurará que las edificaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y de ahorro energético de la arquitectura bioclimática o, en su defecto, instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético. La instalación de sistemas de energía renovable seguirá criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.

Artículo 100. Definiciones

1. Parcela: es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención¹.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística².

Tienen la consideración de parcelas históricas aquellas parcelas catastrales existentes con anterioridad al 7/septiembre/2005, fecha de entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano.

2. Solar: es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable³ y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o de los espacios públicos.

4. Alineación del vial: es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación de la edificación: es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

6. Retranqueo de la edificación: es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela. Puede ser de los siguientes tipos, establecidos por las ordenanzas de zona:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

7. Medianería: es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

8. Separación mínima a linderos: es la distancia mínima a la que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno [excepto las rampas de acceso a sótano], medida en proyección horizontal].

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial: es el perfil longitudinal de vía pública tomado a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por planeamiento que contenga la ordenación detallada o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

10. Ancho del vial: es la medida transversal total del vial [incluida calzada, aceras y aparcamientos], que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas separadas una distancia constante, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si las alineaciones no son paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 101. Ocupación de parcela

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación [incluidos los salientes ocupables] y la superficie de la proyección horizontal del solar.

¹TRLIS, artículo 17.1.b.

²LOUA, artículo 67.

³LOUA, artículo 148.4.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 102. Profundidad máxima edificable

Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

Artículo 103. Superficie de techo edificable

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y altas.

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Los espacios cubiertos [incluidos los salientes ocupables] cerrados en mas del 50% de su perímetro en planta computarán al 100% de su superficie en planta.

b. Los espacios cubiertos [incluidos los salientes ocupables] abiertos en mas del 50% de su perímetro en planta computarán al 50%.

c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

Artículo 104. Edificabilidad

1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector: es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m^2/m^2 [metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo].

2. Índice de edificabilidad neta de parcela: es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m^2/m^2 .

Artículo 105. Niveles de densidad de viviendas

1. Es el rango en el que se encuadra la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, categorizado según la relación siguiente:

- Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
- Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
- Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
- Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
- Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
- Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 106. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias previstas por el Plan General son las siguientes, sin perjuicio de la implantación de otras nuevas que se puedan integrar justificadamente en la ordenación pormenorizada de los ámbitos:

Tipologías Edificatorias	
Uso pormenorizados	Tipología
Vivienda unifamiliar	RU1 Edificación tradicional entre medianeras
	RU2 Edificación adosada
	RU3 Edificación pareada
	RU4 Edificación aislada
	RU5 Edificación de protección pública
Vivienda plurifamiliar	RP1 Edificación entre medianeras
	RP2 Edificación de protección pública
Industrial	AE1 Industria de almacenamiento
	AE2 Industrial cualificada
	AE3 Industria escarparate
	AE4 Industria extensiva
Terciario	TC1 Edificación por plantas
	TC2 Superficie minorista
	TC3 Servicios de transporte
Turístico	HR1 Alojamiento en edificación adosada
	HR2 Alojamiento en edificación aislada
Dotacional	DS1 Edificación dotacional singular

Artículo 107. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara superior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 108. Criterios de medición de la altura

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a. Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 m, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana [no rebasando la edificación de mayor altura la línea intermedia entre las alineaciones opuestas].

2. Edificaciones exentas [por retranqueo o separación de linderos]:

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo correspondiente, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escandalosamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo correspondiente: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 109. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 45°. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta.

Estas construcciones quedarán retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, ésta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 110. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de cara superior de forjado de piso se sitúe como máximo entre 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de cara superior de forjado de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta, superior o inferior, a 1,00 m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o dotacional y de 2,80 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,70 m respectivamente.

Artículo 111. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuya cota de cara superior de forjado techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas o de 1,00 m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable y su altura libre no será inferior a 2,50 m.

3. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

Artículo 112. Plantas altas

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,70 m [medida entre elementos de acabado], con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,40 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 113. Patios

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán las que determine el CTE:

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

Artículo 114. Salientes no ocupables

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

2. En planta baja [zócalos, recercados y similares], podrán sobresalir la alineación de la edificación un máximo de 10 cm.

3. En plantas altas [aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares] se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 115. Salientes ocupables

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente. Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m sobre la rasante de la acera.

Artículo 116. Armonización de las edificaciones

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.
2. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

Artículo 117. Vallas y medianerías

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, éstas se realizarán con elementos opacos en su franja inferior y con elementos ligeros en su parte superior, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.
2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 118. Cerramientos provisionales

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizar su estabilidad, estética y conservación.
2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana [terminación en pintura].

Capítulo 2º. Condiciones Generales de Urbanización**Artículo 119. Condiciones básicas**

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, así como las características de las obras ordinarias de urbanización se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación.
2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras [abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas].
3. Los proyectos de urbanización deberán integrar las previsiones de infraestructuras que, en su caso, establezcan los instrumentos de planeamiento que afecten a su ámbito para resolver las situaciones derivadas de la contigüidad con espacios ya urbanizados o programados.

Artículo 120. Red de abastecimiento de agua

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos solo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.
2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:
 - a. Zonas residenciales: 250 l/habitante · día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
 - b. Zonas industriales: 4.000 m³/Ha · año [valor indicativo a adaptar al tipo de actividades].
 - c. Parques y jardines: 250 l/m² · año.
3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m.c.a. La presión de trabajo de la red será superior a 1,5 Kg/cm² [15 m.c.a.] e inferior a 6 Kg/cm² [60 m.c.a.].
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s ni superior a 3 m/s.
5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 Ha en zonas de uso residencial y cada 4 Ha en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.
7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 121. Red de saneamiento y depuración

1. La infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas que se generen.

2. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales y, preferentemente, por los ejes de éstos; tan sólo en casos justificados, de desarrollos urbanos en zonas consolidadas sin redes separativas, se permitirán redes unitarias.
3. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
4. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².
5. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una profundidad entre 1,20 y 1,50 m desde su clave hasta la superficie de calzada y se protegerán convenientemente.
6. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
7. La depuración de las aguas de los crecimientos propuestos debe realizarse en la EDAR que se proyecte para el núcleo de población.

En caso de no disponer de EDAR municipal en el momento del desarrollo de los sectores propuestos, deberá disponerse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de ocupación del sector que se desarrolle, de forma transitoria hasta que se conecte a la municipal, de una estación depuradora propia en correcto funcionamiento con su correspondiente autorización de vertido, al menos para depurar las aguas residuales que en los desarrollos se generen, debiéndose incluir en el instrumento de planeamiento una estimación de caudales y cargas contaminantes que vayan a generar. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

8. Los crecimientos de uso global industrial deberán definir la carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias y garantizar la depuración adecuada de las aguas que en el se generen, incluyendo el tratamiento de las aguas previo a la entrada en la EDAR, en caso de que sea necesario. Estos crecimientos deberán disponer de tanques de tormenta con conexión a la red de saneamiento de la EDAR para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia.

9. Aquellos desarrollos que se lleven cabo con posterioridad a la ejecución de la EDAR del núcleo urbano o se conecten a una estación depuradora provisional, deberán disponer de un certificado de la empresa gestora de la depuración, según el cual los caudales y la contaminación generados en la actuación que se pretende desarrollar podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR y no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertido correspondiente a dicha instalación.

10. El sistema de depuración de aguas residuales de la EDAR municipal deberá incorporar el tratamiento adecuado que posibilite la reutilización de la totalidad de los recursos procedentes de la depuración para riegos urbanos y/o agrícolas.

Artículo 122. Red de suministro de energía eléctrica

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará a 400/230 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.
3. La distribución de alta y media tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
4. Las actuaciones de renovación que se realicen sobre la red existente deberán soterrar los tramos que se implementen.

Artículo 123. Red de alumbrado público

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes⁴.
2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán, al menos, las siguientes:
 - a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
 - b. Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
 - c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.
3. Las nuevas luminarias deberán cumplir lo definido en la normativa concurrente⁵ aunque se podrán contemplar las excepciones definidas⁶.

⁴REBT

⁵REEIAE, artículo 9 y 10.

⁶RPCCN, artículo 12.

4. Se deberán tener en cuenta las restricciones de uso y los criterios para las características de lámparas y luminarias definidos en la normativa concurrente⁷.
5. En general, se deben utilizar luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo de su plano horizontal. Para el alumbrado ornamental, se procurará que la disposición de luminarias sea tal que emitan su flujo luminoso desde arriba hacia abajo. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.
6. No se permitirá, con carácter general:
 - a. El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
 - b. El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
 - c. La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.
7. Los aparatos y las instalaciones de iluminación han de estar diseñados para prevenir la contaminación lumínica y favorecer el ahorro y el aprovechamiento de la energía. En este sentido, se estará conforme a lo dispuesto en la normativa vigente⁸.

Artículo 124. Red de telecomunicaciones

1. La regulación y la gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizarán sobre la base de la legislación de telecomunicaciones vigente⁹ y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente del municipio, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.
2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de sistema de infraestructuras compartidas para varios operadores de telecomunicaciones, siendo el Ayuntamiento el administrador de la infraestructura frente a los operadores.

Artículo 125. Red viaria

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transporte, se distinguen:
 - a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.
 - b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
 - c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.
2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado [calzadas] y peatonal [acerados], con pendientes inferiores al 6% y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 Km/h, radios de curvatura de 50 m. y radios de entronque de 20 m.
3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 40 Km/h, radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.
4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%.
Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 Km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.
5. La anchura mínima del acerado se regulará de acuerdo con la normativa vigente¹⁰.
6. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 5,00 m.
7. Se considerará que, tanto las nuevas vías como las modificaciones significativas de las ya existentes, deberán contemplar las siguientes medidas preventivas y correctoras:
 - a. En el diseño de las vías públicas se deberá apostar por el uso y disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas.
 - b. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsible en la zona.
 - c. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico, ofreciendo itinerarios de coste similar, sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

⁷RPCCN, artículos 11 y 13-20.

⁸RPCCN.

⁹ICEAST, RRICT, LGT, MCCMT, DRRICT

¹⁰VIV.

d. Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar las carreteras de forma que se creen barreras acústicas entre éstas y los terrenos adyacentes.

Artículo 126. Áreas libres

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.
2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.
3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano [banco, papeleras, fuentes, etc.], áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.
4. En el caso de las áreas de adecuación recreativa e itinerarios recreativos se tomarán las determinaciones que para los mismos establece el POTSurCo.

Título VII. Normativa Específica en Suelo Urbano Consolidado

Capítulo 1º. Condiciones Generales

Artículo 127. Zonas del suelo urbano

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
 - a. Zona RIC: "Residencial Intensivo Carolino".
 - b. Zona RIE: "Residencial Intensivo Ensanche".
 - c. Zona REH: "Residencial Extensivo Heterogéneo".
 - d. Zona REC: "Residencial Ensanche Contemporáneo".
 - e. Zona IND: "Industrial".

2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa.

Artículo 128. Desarrollo y ejecución del suelo urbano

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

1. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.
2. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística¹ y las contempladas en el Plan General de Ordenación Urbanística. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 129. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Capítulo 2º. Normas Particulares de la Zona RIC -Residencial Intensivo Carolino

Artículo 130. Definición y delimitación

Corresponde a la Zona Histórica y tradicional del Núcleo Urbano, de trazado y colonización carolinos, caracterizada por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes, en viarios proyectados de manera unitaria y estructura reticular, a partir de la fundación jesuítica.

La definición de esta zona con denominación "Residencial Intensivo Carolino" pretende preservar las características de un conjunto urbano edificado de tipo tradicional e histórico que aún conserva sus valores urbanos para posibilitar su recuperación y continuidad.

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia RIC.

Artículo 131. Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global [OE]: residencial.
- Edificabilidad global [OE]: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 1,35 m²/m²s.

¹LOUA, artículo 139.1.b.

- Nivel de densidad [OE]: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: muy alta [>75 viv/Ha].

- Media dotacional: $0,010180 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$.

Artículo 132. Parcela mínima edificable

Parcela mínima edificable

- Superficie mínima: 75 m^2 .

- Fachada mínima: 6 m.

- Serán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano [BOP núm. 152, de 7 de septiembre de 2005].

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 133. Condiciones de implantación y alineación de la edificación

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá coincidir con la alineación de la vía; salvo las alineaciones obligatorias retranqueadas específicamente representadas en los planos de ordenación completa.

- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.

- Retranqueos mínimos: no se admitirán retranqueos en ninguna de las plantas con fachada a vial o al espacio público.

Artículo 134. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Condiciones de ocupación:

Se fija un máximo de ocupación del 85%.

Dicha ocupación será aplicable a todas las plantas sobre rasante del edificio independientemente del uso de las mismas.

Sólo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

El techo edificable de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

Condiciones de edificabilidad:

Se fija un edificabilidad máxima de $1,70 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 135. Tipologías

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar tradicional entre medianeras [RU1].

- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].

- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].

- Vivienda plurifamiliar entre medianeras [RP1].

- Vivienda plurifamiliar protección pública [RP2].

Artículo 136. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas:

Será de 2 plantas. Ésta es también la altura recomendada para todas las edificaciones de este ámbito. Se mantendrá, en todo caso, la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Número mínimo de plantas.

Se permitirá la reducción a una sola planta cuando ésta sea la situación predominante en el entorno o por condiciones de accesibilidad.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 137. Parámetros interiores

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.

- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.

- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.

- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.
- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: prohibidas.
- Cota máxima de planta semisótano sobre rasante: 1,00 m.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE².
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE³, con una superficie mínima del 15% de la parcela.

Artículo 138. Condiciones de forma y volumen**Salientes no ocupables:**

El vuelo máximo de cornisas será de 35 cm.

El vuelo máximo de balcones será de 35 cm, dejando una altura libre de, al menos, 3,00 m desde la rasante, una separación a linderos mínima de 0,60 m y una separación entre balcones mínima de 0,30 m.

Se prohíben balcones achaflanados y que agrupen varios vanos.

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada como máximo 10 cm; las peanas y rejerías, 15 cm y las impostas y zócalos, 5 cm.

Salientes ocupables:

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o en los laterales.

Terrazas en fachada:

No se permiten.

Artículo 139. Condiciones de imagen urbana**Condiciones de composición de fachada:**

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales. Los huecos de fachada principal, a excepción del acceso a cochera, deberán tener proporción vertical.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 3,00 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes, siempre que sea posible.

Verificación de adecuación: los proyectos técnicos incluirán los alzados de los inmuebles adyacentes a cada fachada exterior, junto con la proyectada.

Condiciones de carpinterías, cerrajerías y persianas:

Las cerrajerías exteriores de fachada serán preferentemente de acero, con barrotes, pletinas o elementos ornamentales. Se prohíbe el empleo de materiales de aluminio o sintéticos.

Las carpinterías serán, preferentemente, de maderas y metales; no deberán conformar prismas de superficie continua. Se permiten, además, las lamas de acero y aluminio.

Se recomiendan las persianas tradicionales enrollables de cordel y las contraventanas.

Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de piedras pulimentadas, azulejos, plaquetas cerámicas vidriadas y fábricas de ladrillo visto. En los zócalos se prohíben expresamente los terrazos y plaquetas cerámicas vidriadas.

Artículo 140. Condiciones de accesorios

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.

- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.

- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 141. Regulación de usos pormenorizados**1. Uso característico:**

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

²CTE DB-SUA-1; artículo 4.

³CTE DB-HS3; artículo 2.1.

2. Uso complementario:

- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

3. Usos compatibles:

- [TCO] Terciario comercio
- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
- [THJ] Terciario hospedaje.
- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.

4. Usos alternativos:

- [RVP] Vivienda plurifamiliar.
- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

Artículo 142. Condiciones de urbanización

La urdimbre urbana de la zona definida en este Capítulo se ejecutará mediante materiales tales como hormigonado o adoquinado que persigan su diferenciación o caracterización respecto del resto de zonas de ordenanza adyacentes.

Capítulo 3º. Normas Particulares de la Zona RIE - Residencial Intensivo Ensanche**Artículo 143. Definición y delimitación**

Corresponde a áreas homogéneas de expansión de la zona histórica, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre la zona histórica y la periferia.

Se trata de la zona del núcleo urbano que históricamente se ha ido consolidando por la edificación. Está conformada por manzanas de dimensiones variables, con un uso predominante de residencial unifamiliar o bifamiliar, en parcelas de tamaños relativamente reducidos [menores en su mayoría a los 500 m²]. Las edificaciones se disponen entre medianeras con altura generalmente de 2 plantas y alineaciones exteriores fijas como definición de las manzanas

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia RIE.

Artículo 144. Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global [OE]: residencial.
- Edificabilidad global [OE]: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 1,25 m²t/m²s.
- Nivel de Densidad [OE]: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: alta [50-75 viv/Ha]
- Media dotacional: 0,000951 m²s/m²t.

Artículo 145. Parcela mínima edificable

Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 100 m² o la parcela catastral
- Fachada mínima: 7 m.

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 146. Condiciones de implantación y alineación de la edificación

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá coincidir con la alineación de la vía; salvo las alineaciones obligatorias retranqueadas específicamente representadas en los planos de ordenación completa.
- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.
- Retranqueos mínimos: no se admitirán retranqueos en ninguna de las plantas con fachada a vial o al espacio público.

Artículo 147. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Condiciones de ocupación:

Se fija un máximo de ocupación del 80%.

Dicha ocupación será aplicable a todas las plantas del edificio independientemente del uso de las mismas.

Cuando el uso al que esté destinado la edificación en planta baja sea terciario comercial u oficinas o cualquiera de los usos alternativos permitidos, la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

Solo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

El techo edificable de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

Condiciones de edificabilidad:

Se fija un edificabilidad máxima de $1,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 148. Tipologías

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar tradicional entre medianeras [RU1].
- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].
- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].
- Vivienda plurifamiliar entre medianeras [RP1].
- Vivienda plurifamiliar protección pública [RP2].

Artículo 149. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas:

Será de 2 plantas. Ésta es también la altura recomendada para todas las edificaciones de este ámbito. Se permitirá la reducción a una sola planta sólo en caso de que ésta sea la situación predominante en el entorno.

Se mantiene, en todo caso, la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 150. Parámetros interiores

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.
- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.
- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.
- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.
- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: prohibidas.
- Cota máxima de planta semisótano sobre rasante: 1,00 m.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE⁴.
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE⁵, con una superficie mínima del 20% de la parcela.

Artículo 151. Condiciones de forma y volumen

Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

Salientes ocupables:

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Se permiten los cierres formados por carpintería y vidrio .

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm. La suma de las longitudes de los balcones no será superior a la longitud total de la fachada.

Terrazas en fachada:

No se permiten.

Artículo 152. Condiciones de imagen urbana

Condiciones de composición de fachada:

⁴CTE DB-SUA-1; artículo 4.

⁵CTE DB-HS3; artículo 2.1.

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales. Los huecos de fachada principal, a excepción del acceso a cochera, tendrán preferentemente proporción vertical.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 3,00 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes, siempre que sea posible.

Verificación de adecuación: los proyectos técnicos incluirán los alzados de los inmuebles adyacentes a cada fachada exterior, junto con la proyectada.

Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

Artículo 153. Condiciones de accesorios

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.
- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 154. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

3. Usos compatibles:

- [TCO] Terciario comercio
- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
- [THJ] Terciario hospedaje.
- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.
- [I1T] Talleres artesanales

4. Usos alternativos:

- [RVP] Vivienda plurifamiliar.
- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

Capítulo 4º. Normas Particulares de la Zona REH ·Residencial Extensivo Heterogéneo

Artículo 155. Definición y delimitación

Se trata del suelo urbano definido en su mayor parte por edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar adosada en grandes parcelas y, en menor medida, edificación residencial aislada. La zona se caracteriza básicamente por las dos situaciones que incurren en ellas: su alineación a vial, que aparece retranqueada, desarrollando de esta forma un gran patio delantero y por su crecimiento en los bordes del núcleo.

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia "REH".

Artículo 156. Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global [OE]: residencial.
- Edificabilidad global [OE]: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en 0,80 m²t/m²s.
- Nivel de Densidad [OE]: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: densidad media-baja [15-30 viv/Ha].
- Media dotacional: 0 m²s/m²t.

Artículo 157. Parcela mínima edificable

Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 200 m² o la parcela catastral
- Fachada mínima: 10 m.

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 158. Condiciones de implantación y alineación de la edificación

La edificación deberá situar su fachada principal retranqueada como mínimo 3,00 m sobre la alineación a vial público y, en todo caso, respetando la normativa sectorial de aplicación.

Cuando la tipología que se desarrolle sea la de unifamiliar pareada o aislada, la separación a los linderos privados laterales será de, al menos, 3,00 m.

Artículo 159. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela**Condiciones de ocupación:**

Hasta un máximo del 60%.

Sólo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupada por la edificación sobre rasante, debiendo cumplir simultáneamente, por tanto, las condiciones de separación a linderos o retranqueos establecidos en esta ordenanza de zona. De esta condición se excluyen los accesos de rampa.

Condiciones de edificabilidad:

Se determinará por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 1,00 m²/m²s.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 160. Tipologías

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].
- Vivienda unifamiliar pareada [RU3].
- Vivienda unifamiliar aislada [RU4].
- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].

Artículo 161. Altura máxima edificable**Número máximo de plantas:**

Sera de 2 plantas.

Número mínimo de plantas:

Se permitirá la reducción a una sola planta solo en caso de que esta sea la situación predominante en el entorno.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 162. Parámetros interiores

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.
- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.
- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.
- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.
- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: prohibidas.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE⁶.
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE⁷.

Artículo 163. Condiciones de forma y volumen

⁶CTE DB-SUA-1; artículo 4.

⁷CTE DB-HS3; artículo 2.1.

Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

Salientes ocupables:

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Se permiten los cierres formados por carpintería y vidrio .

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm.

Terrazas en fachada:

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

- a. La profundidad libre perpendicular al plano de fachada no será superior a 1,20 m.
- b. Los huecos de terraza se situarán a un mínimo de 1,00 m de distancia de cualquier otro hueco de terraza del mismo edificio o de los colindantes.
- c. No podrán tener carpintería en el plano del cerramiento de fachada.

Artículo 164. Condiciones de imagen urbana

Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio.

Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Se evitarán las composiciones con arcos, optando preferentemente por dinteles rectos.

El vallado de las parcelas será preferentemente vegetal. La obra de fábrica, en su caso, no deberá superar 1,00 m de altura, salvo los machones o pilastras necesarios para su estabilidad. El resto deberá completarse con cerrajería metálica, materiales translúcidos o transparentes o vegetal tapizante. La altura del conjunto no superará los 2,40 m de altura.

Condiciones de materiales:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

Artículo 165. Condiciones de accesorios

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.
- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 166. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

- Aparcamiento al servicio del residencial.

3. Usos compatibles:

- [TCO] Terciario comercio
- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
- [THJ] Terciario hospedaje.
- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.
- [I1T] Talleres artesanales

4. Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

Capítulo 5º. Normas Particulares de la Zona REC · Residencial Ensanche Contemporáneo

Artículo 167. Definición y delimitación

Corresponde a áreas homogéneas de expansión de la zona histórica resultado de crecimientos planificados y desarrollados a partir de la Delimitación de Suelo Urbano anterior a este Plan en el entorno de las calles Sabadell y Diputado Félix Ortega.

Este ámbito se caracteriza por un entramado viario proyectado y sensiblemente ortogonal de manzanas con un parcelario muy homogéneo y de reducido tamaño destinado a alojar fundamentalmente uso residencial unifamiliar.

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación completa del Plan con la referencia REC.

Artículo 168. Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global [OE]: residencial.
- Edificabilidad global [OE]: en aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en esta sección, el índice de edificabilidad global se establece en $1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Nivel de Densidad [OE]: según el número de viviendas de la zona y la extensión que ocupa, el nivel se fija en: densidad muy alta [$>75 \text{ viv}/\text{Ha}$].
- Media dotacional: $0 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$.

Artículo 169. Parcela mínima edificable

Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 80 m^2 o la parcela catastral
- Fachada mínima: 6 m.

Agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Artículo 170. Condiciones de implantación y alineación de la edificación

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá ser homogénea en todo el frente de manzana. Las edificaciones podrán, de forma conjunta, alinearse con la fachada a vial o mantener un retranqueo obligatorio.
- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.

Artículo 171. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Condiciones de ocupación:

Se fija un máximo de ocupación del 80%.

Cuando el uso al que este destinado la edificación en planta baja sea terciario comercial u oficinas o cualquiera de los usos alternativos permitidos, la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

Sólo podrán construirse plantas sótano para su uso exclusivo como garajes o zonas de instalaciones al servicio de la edificación [depósitos, instalaciones de acondicionamiento térmico, motores...].

El techo edificable de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela.

Condiciones de edificabilidad:

Se fija un edificabilidad máxima de $1,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

El techo edificable de las plantas bajo rasante no se considerará a efectos de este parámetro.

Artículo 172. Tipologías

Se permiten las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar adosada [RU2].
- Vivienda unifamiliar protección pública [RU5].

Artículo 173. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas:

Será de 2 plantas. Ésta es también la altura recomendada para todas las edificaciones de este ámbito. Se mantendrá, en todo caso, la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Número mínimo de plantas.

Se permitirá la reducción a una sola planta solo en caso de que ésta sea la situación predominante en el entorno.

Altura máxima edificable:

Será de 7,20 m.

Artículo 174. Parámetros interiores

- Altura mínima de planta baja: 3,00 m; 2,70 m en unifamiliar.
- Altura máxima de planta baja: 4,00 m.

- Altura libre mínima de plantas superiores: 2,50 m.
- Altura libre máxima de plantas superiores: no se limita.
- Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: prohibidas.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE⁸.
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE⁹.

Artículo 175. Condiciones de forma y volumen**Salientes no ocupables:**

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm.

Terrazas en fachada:

No se permiten.

Artículo 176. Condiciones de imagen urbana**Condiciones de composición de fachada:**

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio.

Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 3,00 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes, siempre que sea posible.

Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

Artículo 177. Condiciones de accesorios

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.
- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

Artículo 178. Regulación de usos pormenorizados**1. Uso característico:**

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario:

- Aparcamiento al servicio del residencial.

3. Usos compatibles:

- [TCO] Terciario comercio
- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
- [THJ] Terciario hospedaje.
- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.
- [I1T] Talleres artesanales

4. Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

Capítulo 6º. Normas Particulares de la Zona IND · Industrial**Artículo 179. Delimitación**

1. Corresponde esta zona a las áreas destinadas a actividades productivas y dedicadas en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje localizadas en el flanco noreste del núcleo urbano.

⁸CTE DB-SUA-1; artículo 4.

⁹CTE DB-HS3; artículo 2.1.

2. Se establecen dos subzonas por su diferente implantación edificatoria y por las distintas actividades que albergan:
- IAL. Industria de Almacenamiento: se aplicará al ámbito de crecimiento planificado a partir de la Delimitación de Suelo Urbano anterior a este Plan con vocación de uso industrial de almacenamiento compatible con el uso residencial del entorno.
 - IAB. Industria Abierta: se aplicará al ámbito delimitado sobre el que esta establecida la Cooperativa Olivarrera y Cerealista de San Sebastián.

Artículo 180. Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: industrial [OE].
- Edificabilidad global [OE]: el índice de edificabilidad global se establece en $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Nivel de densidad [OE]: no es de aplicación este parámetro.
- Media dotacional: $0 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$.

Artículo 181. Parcela mínima edificable

Parcela mínima edificable:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 200 m^2 .
- Fachada mínima: 10 m.
- Fondo mínimo: 20 m.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 2.500 m^2 .
- Fachada mínima: 20 m.
- Fondo mínimo: 30 m.

Agregación de parcelas:

Podrán agruparse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima edificable en el apartado anterior.

Segregación de parcelas:

Podrán segregarse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima edificable en el apartado anterior.

Artículo 182. Condiciones de implantación y alineación de la edificación

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Alineación de la edificación: la fachada exterior de la edificación deberá coincidir con la alineación de la vía; salvo las alineaciones obligatorias retranqueadas específicamente representadas en el plano de ordenación completa.
- Separación mínima a linderos: la edificación se ajustará a los linderos laterales de la parcela.
- Retranqueos mínimos: no se admitirán retranqueos.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Las edificaciones se separarán, al menos, 8,00 m de los linderos de la parcela y cumplirán los retranqueos específicamente representados en el plano de ordenación completa.
- Las instalaciones complementarias a la actividad a implantar podrán ocupar el espacio de retranqueo.

Artículo 183. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Condiciones de ocupación:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Se fija una ocupación máxima del 85%.
- Bajo rasante sólo se permitirá una planta de sótano para uso de garaje o aparcamiento de vehículos al servicio de la actividad.

La superficie de la planta sótano podrá alcanzar el 100% de la parcela.

- La cara superior del forjado de techo del sótano se encontrará siempre a cota de rasante de viario.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- La ocupación máxima será la resultante de considerar los retranqueos específicamente representados en el plano de ordenación completa.

- Bajo rasante sólo se permitirá una planta de sótano, que se dispondrá dentro del área de movilidad de la edificación definida según las condiciones de implantación y alineación.

Condiciones de edificabilidad:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Se fija un edificabilidad máxima de 1,00 m²/m²s.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Se fija un edificabilidad máxima de 0,65 m²/m²s.

Artículo 184. Tipologías

En la subzona IAL se permiten las siguientes tipologías:

- Industria de Almacenamiento [AE1].

En la subzona IAB se permiten las siguientes tipologías:

- Industria cualificada [AE2].

Artículo 185. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Será de una planta.
- Se podrá construir una entreplanta, teniendo en cuenta que computará a efectos de edificabilidad.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Será de dos plantas.
- Se podrá construir una entreplanta, teniendo en cuenta que computará a efectos de edificabilidad.

Altura máxima edificable:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Será de un máximo de 10,00 m.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Será de un máximo de 15,00 m.

Artículo 186. Parámetros interiores

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima de sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: hasta un 30% del total de la edificación.
- Cota máxima de planta sótano sobre rasante: 0,00 m; no se permiten semisótanos.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE¹⁰.
- Patios abiertos a fachada exterior: prohibidos.
- Dimensiones mínimas de patios: de acuerdo con el CTE¹¹, con una superficie mínima del 15% del solar, ubicados contiguos al lindero trasero.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima de sótanos: 2,50 m.
- Entreplantas: hasta un 20% del total de la edificación.
- Cota máxima de planta sótano sobre rasante: 0,00 m; no se permiten semisótanos.
- Escaleras y rampas peatonales: de acuerdo con el CTE¹².

Artículo 187. Condiciones de forma y volumen

Salientes no ocupables:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- No se permiten.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- No se limitan, salvo por la condiciones de implantación.

Salientes ocupables:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

¹⁰CTE DB-SUA-1; artículo 4.

¹¹CTE DB-HS3; artículo 2.1.

¹²CTE DB-SUA-1; artículo 4.

- No se permiten.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- No se limitan, salvo por la condiciones de implantación.

Terrazas en fachada:

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- No se permiten.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- No se limitan, salvo por la condiciones de implantación.

Artículo 188. Condiciones de imagen urbana

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general.
- Se evitarán diseños que imiten edificaciones residenciales.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Se evitarán diseños que imiten edificaciones residenciales.

Artículo 189. Condiciones de accesorios

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Toldos: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 1,00 m.
- Marquesinas: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Rótulos y anuncios: altura libre mínima de 2,50 m; vuelo máximo del 7% de la latitud del viario y nunca más de 0,60 m.
- Quedan prohibidos en fachadas exteriores todos los elementos de instalaciones que por normativa vigente no tengan que ubicarse necesariamente en la misma.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Toldos: no se limitan.
- Marquesinas: no se limitan.
- Rótulos y anuncios: no se limitan.

Artículo 190. Regulación de usos pormenorizados

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

1. Uso característico:

- [I1T] Talleres artesanales.
- [I1A] Almacenes.
- [I2I] Pequeña industria
- [I2T] Talleres varios
- [I3A] Almacenes mayoristas

2. Uso complementario:

- Aparcamiento.

3. Usos compatibles:

- [RVU] Vivienda unifamiliar, siempre que se justifique su vinculación con el uso característico y que lo permita la normativa sectorial de aplicación.
- [TCO] Terciario comercio.
- [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.

4. Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario: asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, social y servicios urbanos.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

1. Uso característico:

- [I3R] Industria agropecuaria.

2. Uso complementario:

- Aparcamiento.

3. Usos compatibles:

- [11A] Almacenes.
- [12T] Talleres industriales.
- [13A] Almacenes mayoristas.
- [13I] Mediana y gran industria.
- [14C] Industria cualificada.
- [TCO] Terciario comercio.
- [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.

4. Usos alternativos:

- Equipamiento comunitario: asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, social y servicios urbanos.

Artículo 191. Reserva de plazas de garaje

En la subzona IAL se establecen las siguientes condiciones:

- Deberá acreditarse la reserva de, como mínimo, una plaza de aparcamiento dentro del solar por cada 200 m² construidos sobre rasante.

En la subzona IAB se establecen las siguientes condiciones:

- Deberá acreditarse la reserva de, como mínimo, una plaza de aparcamiento dentro del solar por cada 350 m² construidos sobre rasante.

Título VIII. Normativa Específica en Suelo Urbano No Consolidado

Capítulo 1º. Condiciones Generales

Artículo 192. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en los planos de ordenación completa, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

- a. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución: directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación¹ y por el propio Plan.
- b. En los sectores y áreas de reforma interior [ARI] establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada: en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
- c. En los sectores y áreas de reforma interior [ARI] establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada: previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
- d. Áreas de planeamiento integrado [API]: en función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 193. Unidades de ejecución y sistemas de actuación

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos².

Artículo 194. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística

1. En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

2. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.

¹LOUA, artículo 55.2.

²LOUA, artículo 110.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

4. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

Capítulo 2º. Ámbitos y Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 195. Determinaciones sobre ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado

1. En las Áreas de Planeamiento Integrado en Suelo Urbano No Consolidado se establecen las siguientes condiciones:
 - a. La delimitación de las áreas se corresponde con los ámbitos señalados en el plano de ordenación completa ORD_2.1.1_NU Ordenación Pormenorizada, Sistemas y Alineaciones.
 - b. Las ordenanzas de edificación aplicables serán las indicadas en las fichas de planeamiento SUNC-SSB-R01-API, SUNC-SSB-R02-API y SUNC-SSB-I01-API.
 - c. Estas áreas en situación transitoria derivadas de la Delimitación de Suelo Urbano anterior, se incorporan en este Plan con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquella.
2. En las Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado se establecen las siguientes condiciones:
 - a. La delimitación de las áreas se corresponde con los ámbitos señalados en el plano de ordenación completa ORD_2.1.1_NU Ordenación Pormenorizada, Sistemas y Alineaciones.
 - b. Las ordenanzas de edificación aplicables serán las indicadas en la ficha de planeamiento SUNC-SSB-R03-ARI, SUNC-SSB-R04-ARI y SUNCSSB-I02-ARI.
3. En los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado se establecen las siguientes condiciones:
 - a. La delimitación del sector se corresponde con el ámbito señalado en el plano de ordenación completa ORD_2.1.1_NU Ordenación Pormenorizada, Sistemas y Alineaciones.
 - b. Las ordenanzas de edificación aplicables serán las que establezca el plan parcial previsto para este sector SUNC-SSB-R05.

4. El coeficiente de ponderación específico aplicable a vivienda protegida al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a vivienda protegida se establece en 0,85.

Artículo 196. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio [OE]

1. El Plan delimita en terrenos del suelo urbano no consolidado siete áreas de reparto de cargas y beneficios y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados de techo del uso y tipología característico por metro cuadrado de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquel.
2. En las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Superficie [m ²]	Tipología Característica	Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² s ARI]
AR-SUNC-SSB-R01-API	4.912,82	Unifamiliar Adosada	—
AR-SUNC-SSB-R02-API	6.521,01	Unifamiliar Adosada	—
AR-SUNC-SSB-R03-ARI	4.254,38	Unifamiliar Adosada	0,750000
AR-SUNC-SSB-R04-ARI	2.102,36	Unifamiliar Adosada	0,750000
AR-SUNC-SSB-I01-API	6.514,31	Industria de Almacenam.	—
AR-SUNC-SSB-R05	26.731,51	Unifamiliar Adosada	0,559801
AR-SUNC-SSB-I02-ARI	12.457,79	Industria Cualificada	0,395344

Tabla 2. Áreas de reparto del suelo urbano no consolidado

En estas áreas se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad [1,00] para la vivienda unifamiliar adosada. Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

3. El Plan delimita los siguientes sistemas generales adscritos a áreas de reparto del suelo urbano no consolidado:

Referencia	Superficie	Área de Reparto	Denominación
SG-VIA-P-SSB.01	615,75 m ²	AR-SUNC-SSB-R05	Glorieta
SG-SI-P-SPU.01	1.633,38 m ²	AR-SUNC-SSB-I02-ARI	Punto Limpio

Tabla 3. Sistemas generales adscritos a las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado

Título IX. Normativa Específica en Suelo Urbanizable

Capítulo 1º. Condiciones Generales

Artículo 197. Definición y delimitación [OE]

El Plan delimita los siguientes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

Referencia	Superficie	Uso Incompatible	Categoría
SRNS-SSB-01	46.185,86 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado
SRNS-SSB-02	36.690,47 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado
SRNS-SSB-03	30.892,10 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado
SRNS-SSB-04	18.167,03 m ²	Industrial/Turístico	No sectorizado

Tabla 4. Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 198. Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable no sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes planes de sectorización, que tendrán la facultad de ordenar las condiciones del cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado al suelo sectorizado u ordenado. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.
2. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes planes parciales, salvo los sistemas generales, que se desarrollarán mediante planes especiales conforme al Título correspondiente de estas Normas.
3. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 199. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

1. Las determinaciones sobre el suelo urbanizable no sectorizado son las recogidas en las presentes Normas, en sus fichas de planeamiento y gestión y en los planos de ordenación.
2. Las determinaciones de carácter estructural para el suelo urbanizable sectorizado serán las siguientes [OE]:
 - a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
 - b. La asignación de usos globales.
 - c. La fijación del nivel de densidad de viviendas para el sector.
 - d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública¹.
 - e. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.
3. Las determinaciones de carácter pormenorizado para el suelo urbanizable sectorizado serán las siguientes:
 - a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
 - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
 - b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
 - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

Capítulo 2º. Ámbitos en Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 200. Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales

1. El presente Plan establece para los ámbitos en que se divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

¹LOUA, artículo 10.1.A [modificado por la LVS, artículo 23.uno].

2. La preexistencia de infraestructuras exteriores e interiores a los propios Planes de Sectorización deben garantizar la adecuada inserción de los ámbitos resultantes de la sectorización en la estructura de la ordenación municipal.
3. Las determinaciones de ordenación estructural, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, se establece en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión, en las que se recoge para cada ámbito los usos incompatibles, las condiciones de sectorización y la disposición del sistema general adscrito, en su caso de procederse a su sectorización.

Título X. Normativa Específica en Suelo No Urbanizable

Capítulo 1º. Condiciones Generales

Artículo 201. Ámbito

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural correspondientes, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente¹.

Artículo 202. Categorías [OE]

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en los planos de ordenación estructural.

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:
 - a. SNR-EP-LE-DPH de Dominio Público Hidráulico.
 - b. SNR-EP-LE-DPV de Dominio Público Pecuario.
 - c. SNR-EP-LE-COM de Comunicaciones.
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.
 - a. SNR-EP-PT-CRI de zonas cautelares ante el riesgo de inundación.
3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Artículo 203. Normativa complementaria

1. El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de las Administraciones en las que esta ejerza sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc.
2. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administraciones previos, hasta que sean concedidas o emitidos².

Artículo 204. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística³:
 - a. Utilidad pública o interés social.
 - b. Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
 - c. Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
 - d. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de plan especial o proyecto de actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística⁴. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles⁵, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
 - a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
 - b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.

¹TRLR, artículos 12 y 13, y LOUA, artículo 46.1.

²RDU, artículo 5.2 y artículo 12.3.

³TRLR, artículo 13.1 y LOUA, artículo 42.1 [modificado por la LVS, artículo 27.dos]

⁴LOUA, artículos 42.2 y 3.

⁵LOUA, artículo 42.1 [modificado por la LVS, artículo 27.dos].

- c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
- f. Forman parte de las actuaciones de interés supramunicipal las incluidas en el POTSurCo.
4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:
- a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo [actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.]
 - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada [zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.].
- b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.
 - El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
 - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
 - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
 - Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
 - Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales [geotécnicos, inundaciones, incendios].
5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos sobre la base de lo establecido en el artículo sobre formación de nuevos asentamientos de las presentes Normas y lo indicado en la legislación vigente.
6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente⁶.
- Artículo 205. Garantía y prestación compensatoria
1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística⁷.
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación⁸, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.
- Artículo 206. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones [OE]
1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente⁹.
2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos. Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.
3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

⁶TRLR, artículo 13.1 y LOUA, artículo 57.

⁷TRLR, artículo 13.3 y LOUA, artículo 52.3.

⁸LOUA, artículo 52.4.

⁹TRLR, artículo 13.2 y LOUA, artículo 66 [modificado por la LVS, artículo 25] y artículo 68.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente¹⁰.

Artículo 207. Formación de nuevos asentamientos [OE]

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹¹, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:

- a. Cuando el incumplimiento de las normas de implantación [generales y particulares] contenidas en este Título, induzca a la formación de nuevos asentamientos.
- b. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 m del núcleo urbano.
- c. Cuando la dotación de servicios urbanísticos [abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico] se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano, excepto para la implantación de dotaciones.

3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

- a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
- b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo¹², salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.
- c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 208. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

- a. Usos permitidos o autorizables: son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa [por estar exentos de licencia por legislación sectorial], previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de proyecto de actuación o plan especial [por constituir Actuaciones de Interés Público]¹³.
- b. Usos prohibidos: son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo siguiente de este Título:

- a. Edificación agrícola.
- b. Vivienda vinculada a fines agrarios.
- c. Edificación agropecuaria.
- d. Instalaciones naturalistas o recreativas.
- e. Establecimientos turísticos.
- f. Edificación pública.
- g. Industria.
- h. Instalaciones de energías renovables.
- i. Instalación extractiva.
- j. Vertedero.
- k. Infraestructuras territoriales.
- l. Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el capítulo siguiente del presente Título.

Artículo 209. Condiciones generales de implantación

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

¹⁰TRLS, artículo 17.2 y LOUA, artículo 67.

¹¹LOUA, artículo 52.6.a.

¹²LEMEA, artículo 24.

¹³LOUA, artículo 42.

- a. Las condiciones generales del presente capítulo.
 - b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el capítulo siguiente del presente Título.
 - c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos siguientes del presente Título.
 - d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.
2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.
3. La implantación de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:
- a. La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos.
 - b. La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.
 - c. La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el proyecto de actuación o plan especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

Artículo 210. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación y para mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario

1. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, se establecerán medidas para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, accesos y desde los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de los edificios los panoramas exteriores y el uso de pantallas vegetales. Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos
- b. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen y a la dimensión y escala del paisaje, impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo. Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos.
- c. Tener el carácter de aisladas. Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo siguiente de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.
- d. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- e. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
 - Se ajustarán a los materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc. característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos o de una gama cromática que favorezca su integración en el paisaje.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
 - Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
- f. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
- Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
 - No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje [mampostería, piedra, etc.].
 - En los terrenos con pendiente igual o superior al 15%, las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje mas largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
 - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural [inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.].

2. Los espacios degradados serán objeto de restitución de sus valores para su adecuada integración paisajística. En los mismos no se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que no impidan la restauración futura de los terrenos.

3. Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje. Su localización y demás condiciones necesarias para limitar su impacto visual, en especial, la altura y tratamiento de taludes e instalaciones deberán justificarse en el proyecto de actuación.

4. Se procurará el mantenimiento de la diversidad del paisaje del olivar. Los bordes de los caminos, vías pecuarias y los linderos de las fincas conservarán los setos vivos y se protegerá la vegetación de ribera de los cauces, enclaves forestales y herrizas.

5. El Ayuntamiento propiciará la adopción de medidas de diversificación del paisaje agrario, en consonancia con las iniciativas autonómicas, mediante el fomento de la conservación y recuperación de todos aquellos elementos vegetales [setos, vallados naturales, bosquetes, sotos, herrizas, etc.] que se encuentren diseminados por el término municipal, que han estado tradicionalmente presentes en el entorno agrario y que contribuyen a la preservación de determinados valores ambientales [biodiversidad, ecosistemas, hábitats de la fauna y flora y corredores biológicos], además de enriquecer el paisaje.

Artículo 211. Cierres de fincas

1. En todos los casos, la cerca de cerramiento de la finca registral para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural [piedra] frente a las lindes con valla metálica sin pantalla vegetal.

3. Excepcionalmente y sobre la base de las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad [cárceles, instalaciones militares, etc.], se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 212. Vertidos

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

Artículo 213. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en los planos de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, mediante su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

- a. Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.
- b. Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.
- c. Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente.

Elementos del Catálogo Arqueológico en Suelo No Urbanizable	
Identificación	Denominación
YAC-01	Yacimiento de la Blanca

Tabla 5. Catálogo de elementos arqueológicos en Suelo No Urbanizable

d. Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

Elementos del Catálogo Etnológico en Suelo No Urbanizable	
Identificación	Denominación
ETN-05	Fuente de la Vereda de la Blanca
ETN-06	Fuente de la Alameda
ETN-07	Ermita de San Isidro

Tabla 6. Catálogo de elementos etnológicos en Suelo No Urbanizable

2. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 214. Prevención de riesgos naturales en la transformación de usos del suelo

1. En las actuaciones de transformación de suelos para usos agrícolas en regadío, en coherencia con la entidad que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.

2. En las zonas de riesgo de erosión alta¹⁴, los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

3. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, así como la adopción de prácticas agrarias preservadoras del suelo.

Capítulo 2º. Normas Particulares de Regulación de Usos y Actividades

Artículo 215. Edificación agrícola

1. Definición.

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos.

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.
- b. Pequeñas cuadras, establos, zahurdas, porquerizas o gallineros. Instalaciones para el manejo del ganado.

¹⁴Plano EIA.02. Paisajes y Riesgos Naturales

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Parcela mínima: en regadío, 0,25 Ha; en secano, 2,50 Ha.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que éstas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano [BOP núm. 152, de 7 de septiembre de 2005].

Para la efectividad en la aplicación del concepto de “parcela histórica” deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b. Distancia mínima de la edificación a suelo urbano y urbanizable: 250 m.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: 7,00 m.

b. Separación a linderos: 10,00 m.

c. Ocupación: la edificación agrícola, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 20 m² o del 0,5% de su superficie en las parcelas de regadío; ni más del 1% de su superficie en las parcelas de secano.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas:

La cubierta será, preferentemente, inclinada y de teja. En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapa reflectantes.

Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 216. Vivienda vinculada a fines agrarios

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Usos.

Vivienda agraria.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de la edificación a suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c. Parcela mínima en regadío y secano: 2,50 Ha.

d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: una o dos plantas [7,00 m].

- b. Separación a linderos: 10,00 m.
- c. Ocupación: la ocupación máxima será del 0,5%.
- d. Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos de tipo "chalet" propios de zonas urbanas.
- e. Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
- f. Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- g. Cerramiento de parcela: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este Título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público¹⁵.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 217. Edificación agropecuaria

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de ganado, en régimen de estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Usos.

Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cuniculas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la edificación a suelo urbano y urbanizable: 2.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 1,00 Ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: 7,00 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- Separación a linderos: 10,00 m.
- Ocupación: las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

Las edificaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público¹⁶.

Artículo 218. Instalaciones naturalistas o recreativas

1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Usos.

- a. Adecuaciones naturalistas: se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b. Adecuaciones recreativas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

¹⁵LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43; RDU, artículo 17.

¹⁶LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de practicas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno [<2 Ha] y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura.

No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: parques acuáticos, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e. Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno [>2 Ha], contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d] que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, estos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 200 m.

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalistas: no se establece.
- Adecuaciones recreativas: no se establece.
- Parque rural: 20 Ha.
- Instalación de ocio: no se establece.
- Complejos de ocio: 2 Ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura:

- Adecuaciones naturalistas: 1 planta.
- Adecuaciones recreativas: 1 planta.
- Parque rural: 2 plantas.
- Instalación de ocio: 2 plantas.
- Complejos de ocio: 2 plantas.

b. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme al artículo correspondiente de este Título.

c. Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalistas: 1%
- Adecuaciones recreativas: 1%
- Parque rural: 2%
- Instalación de ocio: 5%
- Complejos de ocio: 5%

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁷, a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 219. Establecimientos turísticos

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Usos

a. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales [edificios/complejos], villas turísticas y balnearios.
- Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad "Edificio", cuando todos los alojamientos constituyan una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad "Complejo", cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.
- 3ª categoría: otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4ª categoría: establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b. Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
 - b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.
 - c. Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.
 - d. Parcela mínima¹⁸:
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.a. y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos": 3 hectáreas.
 - Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural [cuarta categoría del apartado 2.a. del presente artículo], al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 - . En zonas de cultivos de regadío: 3,0 Ha
 - . En zonas de cultivos de secano: 3,5 Ha
 - . En dehesas y terrenos forestales: 10,0 Ha
 - Para los apartamentos turísticos rurales [de la segunda categoría del apartado 2.a. de este artículo] en la modalidad "complejos", será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el apartado anterior [3, 3,5 o 10 Ha] por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural.
- La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.
- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: una o dos plantas [7 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta

¹⁷LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

¹⁸EEHH, artículo 37.2.a; EAT, art. 18.2.a).

circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b. Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de regadío: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- En zonas de cultivo de secano: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo sobre "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación y para mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario". En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del suelo no urbanizable. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, adhesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e. Infraestructuras y dotaciones: deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos "complejos", el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁹.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría del apartado 2.a. deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.
- c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

Artículo 220. Edificación pública

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Usos.

- a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Cementerios.

¹⁹LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 250 m
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: no se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas [8,00 m].
Excepcionalmente, el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo
- b. Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Título.
- d. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de la parcela.
- e. Infraestructuras y dotaciones: deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para 100 personas o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁰, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 221. Industria

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Usos.

- a. Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado que, por su naturaleza o actividad, necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán esta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m².
- b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios [agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...] en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- c. Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado [gas natural y combustible fósil]. No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.
- d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.
- e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación

²⁰LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

sectorial o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 2.500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. Altura: Una o dos plantas [7,00 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. Separación a linderos: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12 m.
- c. Ocupación: la edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.
- d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Título.
- e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²¹.

Artículo 222. Instalaciones de energías renovables

1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que su uso es complementario de la actividad principal y que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable²². Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente, salvo que se encuentren en situación de ilegalidad.

2. Usos.

- a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.
- b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.
- c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.
- d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.
- e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación.

²¹LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos].

²²LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

- a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:
 - Instalaciones de biomasa: 2.000 m.
 - Instalaciones solares y eólicas: 2.000 m.
 - Instalación hidráulica: 500 m.
 - b. Distancia mínima a otras edificaciones:
 - Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
 - Instalaciones solares térmicas: 1.000 m.
 - Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.
 - c. Parcela mínima:
 - Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
 - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².
4. Condiciones particulares de la instalación.
- a. Altura: Una o dos plantas [7,00 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
 - b. Separación a linderos: la edificación [si la hubiere] se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 m. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 m.
 - c. Ocupación:
 - Instalaciones de biomasa: 40%.
 - Instalaciones solares, eólica o hidráulica: la determinada por la separación a linderos.
 - d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Título.
 - e. Infraestructuras y dotaciones: las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.
5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²³, modificado por la legislación sectorial específica²⁴.

Artículo 223. Instalación extractiva

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Usos.

- a. Minas a cielo abierto.
- b. Minas subterráneas.
- c. Canteras.
- d. Graveras.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación frente a los beneficios sociales que pudiera reportar.

Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización [graveras, canteras de arcilla, etc.], el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria en el artículo correspondiente de esta Normativa.

²³LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

²⁴LFER, artículo 12; DIESF, artículo 11.

4. Condiciones particulares de la instalación.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera [polvo, ruidos, vibraciones, etc.] generadas por la actividad.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

- a. Altura: 7,00 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.
- c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica [en su caso], así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo correspondiente de este Título.
- d. Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- e. Cese de las explotaciones: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁵.

Artículo 224. Vertedero

1. Definición.

Instalación destinada al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Usos.

- a. Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b. Vertederos de escombros y restos de obras.
- c. Vertederos de chatarras.
- d. Cementerios de coches.
- e. Balsas de alpechín.
- f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima: no se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes [canteras, graveras...].

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con alguna edificación, ésta cumplirá las siguientes condiciones:

²⁵LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

- a. Altura: la necesaria para el funcionamiento de la actividad. En caso de superar 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
- b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.
- c. Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica [en su caso], así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Título.
- e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁶.

Artículo 225. Infraestructuras territoriales

1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

- a. De superficie:
 - carreteras
 - ferrocarriles
 - caminos
 - canales y canalizaciones de riego
- b. Aéreas:
 - líneas eléctricas
 - líneas de telecomunicaciones
- c. Subterráneas:
 - redes de abastecimiento de agua y riego
 - redes de evacuación de aguas residuales y emisarios
 - gasoductos y oleoductos
 - líneas eléctricas
 - líneas de telecomunicaciones

3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

4. Condiciones particulares de las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas [almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.] hayan resultado dañadas o deterioradas.

5. Tramitación.

- a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de

²⁶ LOUA, artículo 42 [modificado por la LVS, artículo 27.dos] y 43.

interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de actuaciones de interés público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística²⁷.

b. La ejecución de infraestructuras o de los servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado o como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente estará sometida a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello por la legislación urbanística²⁸. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación o que tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente²⁹. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

d. Las infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava³⁰.

Artículo 226. Edificación vinculada a grandes infraestructuras

1. Definición.

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

2. Usos.

a. Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros y centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras [de carácter público].

c. Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública [y que, por tanto, cesan su actividad cuando aquella concluye] y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirán dentro del uso "industria" de estas Normas.

d. Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

e. Aeropuertos y helipuertos.

f. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

h. Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

i. Edificaciones e instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y televisión.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose, en su caso, las condiciones generales de estas Normas.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: Una o dos plantas [7,00 m]. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a linderos: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determine, la edificación principal se situará a más de 25 m de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

²⁷LOUA, artículo 42.2 y 170.2.a; LRCCOP, Disposición Adicional Tercera

²⁸LOUA, artículo 52.1.B.e, en relación con los artículos 169.1.c y 170.

²⁹LOUA, artículo 42.

³⁰LOUA, artículo 52.1.B, todos ellos en relación con los artículos 169.1.c y 170 de la LOUA

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Título.

5. Tramitación.

a. La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma no tendrán la consideración de actuaciones de interés público y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística³¹.

b. La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado o como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello por la legislación urbanística³².

c. Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público, requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación³³ y su ejecución, realización o desarrollo requerirán el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

Capítulo 3º. Condiciones Particulares para los Suelos de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 227. Suelo no urbanizable de especial protección de dominio público hidráulico [OE]

1. Quedan incluidos en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente³⁴, el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. Esta categoría de suelo aparece grafiada en los planos de ordenación estructural.

2. No se incluye en el ámbito de esta categoría de suelo la zona de policía, banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente desde el cauce, sin perjuicio de que en esta zona será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de aguas.

3. Los objetivos de protección del dominio público hidráulico y los fines de la zona de servidumbre se recogen, respectivamente, en la normativa sectorial.

4. Los usos permitidos o autorizables contenidos en el punto siguiente estarán sujetos a lo previsto con carácter general en la normativa sectorial. En todo caso, estos usos también estarán sujetos a la preceptiva autorización del órgano competente en materia de aguas.

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeos, generadores, energía solar y transformadores.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y de adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente, las vinculadas al medio hidrológico.

b. Prohibidos:

- Edificación agrícola: el resto.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.

³¹LOUA, artículos 42.2 y 170.2.a; LRCCOP, Disposición Adicional Tercera.

³²LOUA, artículo 52.1.B.e, en relación con los artículos 169.1.c y 170 de la LOUA..

³³LOUA, artículo 42.

³⁴LAA.

- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada o grandes infraestructuras: el resto.

Artículo 228. Suelo no urbanizable de especial protección de dominio público pecuario [OE]

1. Se incluyen en esta clase y categoría de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación³⁵; tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección³⁶.
2. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial³⁷.
3. La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. No obstante además, la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad. En ese sentido, aquellas vías pecuarias que están deslindadas se recogen en los planos de ordenación estructural de acuerdo con las coordenadas UTM que indica su deslinda; en cambio, las vías pecuarias no deslindadas se representan mediante su trazado orientativo.
4. Las vías pecuarias existentes en el termino municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

Vías Pecuarias Deslindadas			
Identificación	Denominación	Sup. [m ²]	Anch. Legal [m]
SNR-EP-DPV.01d	Vereda de La Blanca	52.663,97	20,89
SNR-EP-DPV.02d	Colada del Camino de Gregorio	85.465,96	Variable y no inferior a 10 m.
SNR-EP-DPV.03d	Abrev. del Pozo de los Puercos	Incluye descansadero	—
Total		138.129,93	

Tabla 7. Relación de vías pecuarias deslindadas

Vías Pecuarias No Deslindadas		
Identificación	Denominación	Anch. Legal [m]
SNR-EP-DPV.04nd	Vereda del Madroñal	20,89 m
SNR-EP-DPV.05nd	Vereda del Tejar	20,89 m
SNR-EP-DPV.06nd	Vereda del Trapiche	20,89 m

Tabla 8. Relación de vías pecuarias no deslindadas

5. En caso de desafectación de cualquier tramo de una vía pecuaria, el régimen normativo aplicable será el de la clase y categoría de suelo por el que discurra y su superficie se incorporará como bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias no es autorizable ningún obstáculo, independientemente de su naturaleza, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganados. Según el régimen de usos, son autorizables los usos compatibles y complementarios recogidos en el Decreto 155/1998 y, consecuentemente, son usos prohibidos todos salvo los permitidos por la Ley de Vías Pecuarias y el citado Decreto.

Artículo 229. Suelo no urbanizable de especial protección de comunicaciones [OE]

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos definidos como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, en base a lo establecido en las legislaciones específicas de carreteras [autonómicas y provinciales].
2. El régimen de utilización, el uso de los terrenos afectados y las zonas de afección estarán a lo dispuesto en la siguiente legislación:
 - a. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
 - b. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
 - c. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - d. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Comunicaciones		
Identificación	Denominación	Titularidad
A-3052	De Aldea Quintana a A-379	Autonómica
CO-3301	CO-3303 en SSB a N-331	Provincial

³⁵LVP y RVP.

³⁶RVP, artículo 39.1.

³⁷LVP y RVP.

Comunicaciones		
CO-3302	A-379 en La Guljarrosa (Santaelia) a SSB	Provincial
CO-3303	A-3052 en La Victoria a La Rambla por SSB	Provincial

Tabla 9. Relación de vías de comunicación

Capítulo 4º. Condiciones Particulares para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por la Planificación Territorial
Artículo 230. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: zonas cautelares ante riesgos de inundación [OE]

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba identifica³⁸ determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial [art. 78.2 de la normativa del POTSurCo]. En el término municipal estas zonas se sitúan en el entorno de cauce denominado arroyo Ballesteros.

El ámbito de estas zonas aparece grafiado en el plano de ordenación estructural.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la determinación del POTSurCo relativa a la no admisión de ningún uso que pueda constituir un obstáculo a la corriente en situación de avenidas [art. 78.2 de la normativa del POTSurCo]. Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que, a su vez, deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de Instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: sólo será autorizable el uso adecuaciones naturalistas.
- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b. Prohibidos:

- Edificación agrícola: el resto.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales: el resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Capítulo 5º. Condiciones Particulares para los Suelos No Urbanizables de Carácter Natural o Rural

Artículo 231. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural [OE]

1. Integra este tipo de suelo la mayor parte del territorio municipal, que se extiende desde los terrenos conocidos como "El Ruedo", "Suertes de Claudio", "Loma de Alejo" [al este] hasta la "Cuenca del arroyo Ballesteros". Se trata, en general, de suelos de olivar y tierra calma, de relevante capacidad productiva y con valores paisajísticos propios de la campiña baja cordobesa que le confieren los cultivos de olivar y las extensiones cerealistas.

2. Debe quedar garantizada la preservación del carácter natural-rural de estos suelos, manteniendo y preservando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas, que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio natural o rural.

3. El ámbito delimitado aparece grafiado en los planos de ordenación estructural.

4. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

³⁸POTSurCo, plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos.

- a. Permitidos o autorizables:
- Edificación agrícola
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas o recreativas
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Instalación extractiva
 - Vertedero
 - Infraestructuras territoriales
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- b. Prohibidos:
- Ninguno.

Disposiciones Transitorias

Primera. El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de este Plan General

1. Los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales de áreas o sectores del suelo urbano que se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan en desarrollo de los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística haya culminado quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por este Plan General de la ordenación pormenorizada completa y de las determinaciones específicas para cada uno de dichos ámbitos territoriales. Estos planes de desarrollo derogados servirán como criterio interpretativo para resolver las incidencias que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos.

2. Los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales de áreas o sectores del suelo urbano que se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan en desarrollo de los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística no haya culminado permanecerán en vigor en todo aquello que no se opongan a las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente alguna fase de la ejecución urbanística correspondiente a estas áreas o sectores, éstos deberán culminarse de acuerdo con las determinaciones que se indican en la correspondiente ficha de planeamiento.

3. Las áreas o sectores que no han culminado su planeamiento o su ejecución urbanística y que el presente Plan asume como áreas de planeamiento integrado [API] continuarán su desarrollo de acuerdo con la ordenación y las determinaciones expresadas en los instrumentos de planeamiento que los definieran o delimitaran, sin perjuicio de su adecuación a las determinaciones contenidas en el presente Plan General. Los ámbitos así considerados por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en la correspondiente ficha de planeamiento.

Segunda. Parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan General y dimensiones inferiores a las mínimas

1. En el Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se consideran edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General se consideran edificables, con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General, siempre que además se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a. Estar edificada y ser esta edificación compatible con la ordenación que determine el instrumento de planeamiento de desarrollo.
- b. No sea posible su agregación con otras parcelas por estar las colindantes edificadas o por otras causas que justificadamente aprecie el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Tercera. Terrenos en proceso de ejecución urbanística

1. Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido por este Plan se incluyeran estos suelos en nuevas unidades de planeamiento o ejecución.

2. La ejecución del planeamiento [urbanización o reparcelación] pendiente en estos ámbitos, deberá culminarse en un plazo máximo de cuatro años, conforme a lo indicado en la correspondiente ficha de planeamiento de este Plan. En otro caso, el Ayuntamiento podrá proceder a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

Cuarta. Plazos para la ejecución y la edificación de las actuaciones urbanísticas en desarrollo

1. El plazo para urbanizar los terrenos localizados en las áreas de desarrollo de actuaciones urbanísticas será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y, cuando éste no estuviera fijado, el indicado en la correspondiente ficha de planeamiento de este Plan.

2. El plazo para edificar los solares localizados en las áreas de desarrollo de actuaciones urbanísticas será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y, cuando éste no estuviera fijado, de ocho años a partir de la finalización de la urbanización.

Quinta. Licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Plan General de Ordenación Urbanística

Las licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística tendrán eficacia conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos de inicio e interrupción máxima de obras establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

Sexta. Disposiciones sobre los usos

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan General no impedirá a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al planeamiento anterior, su implantación y desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en estas Normas y en la Disposición Transitoria Quinta.

Disposición Derogatoria

Única

Queda derogada la Delimitación de Suelo Urbano de San Sebastián de los Ballesteros aprobada definitivamente el 28 de julio de 2005, así como cuantos instrumentos se hayan aprobado para su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda y en lo regulado en estas Normas sobre ámbitos de planeamiento integrado.

Disposición Final

Única

1. El Ayuntamiento podrá aprobar, en su caso, ordenanzas municipales en desarrollo de cualquier contenido de este Plan General, se hallen o no previstas en estas Normas.

2. El Ayuntamiento podrá redactar en cualquier momento avances de planeamiento que abarquen varios ámbitos con, entre otras, las finalidades de servir de directriz a los criterios municipales en la posterior redacción por los particulares de los planes parciales y de coordinar la agrupación de reservas de sistemas locales para conseguir tamaños de parcelas funcionalmente más adecuados.

D. Libro 4. FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [SUNC]

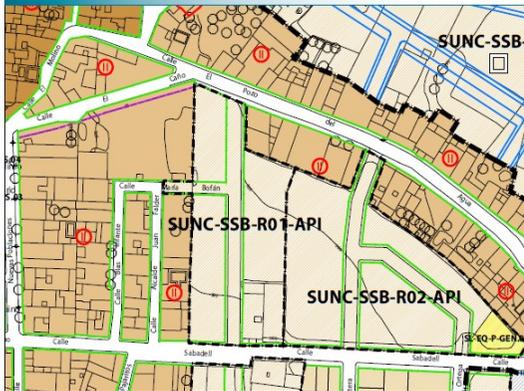
Área/Sector	Ubicación	Superficie [m ² s]	Nivel de Densidad	Edificabilidad [m ² t/m ² s]	Reserva VP [%]
SUNC-SSB-R01-API	Residencial San Sebastián	4.912,82	—	—	0,00
SUNC-SSB-R02-API	Residencial San Sebastián	6.521,01	—	—	0,00
SUNC-SSB-R03-ARI	Residencial San Sebastián	4.254,38	—	0,75	0,00
SUNC-SSB-R04-ARI	Residencial San Sebastián	2.102,36	—	0,75	0,00
SUNC-SSB-R05	Residencial San Sebastián	26.115,76	Media	0,60	30,00
SUNC-SSB-I01-API	Industrial San Sebastián	6.514,31	—	—	—
SUNC-SSB-I02-ARI	Industrial San Sebastián	10.824,41	—	0,65	—

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R01-API

Ilustración



Ortofotografía



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Planeamiento Integrado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	4.912,82
Categoría de Suelo	No consolidado	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	—		

Ordenación Pormenorizada

Uso Global	Residencial	Densidad [viv/Ha]	—
Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-R01-API	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² t/m ²]	—
Coefficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m ² t]	s/ aplicación de ordenanza s/instrumentos aprobados
Aprovechamiento Medio [m ² t AOH/m ² s AR]	—	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m ² s]	s/instrumentos aprobados
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ² t]	—	Superficie Mín. de Equipamiento [m ² s]	s/instrumentos aprobados
Exceso del Ámbito [m ² t AOH]	—		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Incorporar al planeamiento general un ámbito con desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Ensanche Contemporáneo" [zona REC] sobre el ámbito. Permitir la conexión viaria de las calles Sabadell y Pozo del Agua Buena longitudinalmente en el área. Conectar el ámbito con un nuevo viario hacia la calle María Boján. Al tratarse de un área de planeamiento incorporado que cuenta con proyecto de urbanización y de reparcelación aprobados, se exime de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de equipamiento y parques y jardines conforme a los citados proyectos.

Otras Determinaciones

La ordenación grafiada es vinculante, correspondiéndose con la contenida en los proyectos de urbanización y reparcelación aprobados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	—	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Pr. Urb. [AD 04/09/2007] Pr. Rep. [Rat. 02/07/2007]

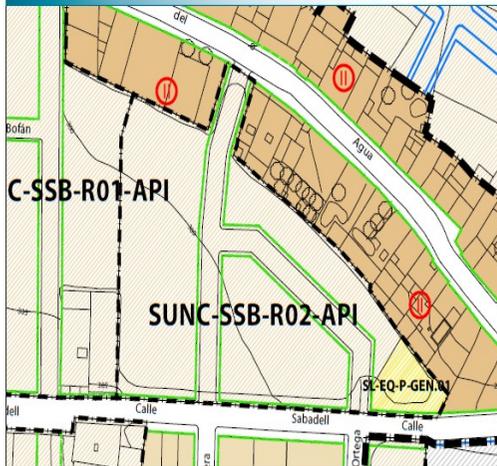


Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R02-API

Ilustración



Ortofotografía



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Planeamiento Integrado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	6.521,01
Categoría de Suelo	No consolidado	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	—		

Ordenación Pormenorizada

Uso Global	Residencial	Densidad [viv/Ha]	—
Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-R02-API	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² t/m ²]	—
Coefficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m ² t]	s/ aplicación de ordenanza
Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² s AR]	—	Superficie Min. de Parques y Jardines [m ² s]	s/ Estudio de Detalle aprobado
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ² t]	—	Superficie Min. de Equipamiento [m ² s]	s/ Estudio de Detalle aprobado
Exceso del Ámbito [m ² AOH]	—		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Incorporar al planeamiento general un ámbito con desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Ensanche Contemporáneo" [zona REC] sobre el ámbito. Permitir la conexión viaria de las calles Sabadell y Pozo del Agua Buena longitudinalmente en el área. Al tratarse de un área de planeamiento incorporado que cuenta con estudio de detalle y proyecto de urbanización y de reparcelación aprobados, se exime de la obligación de reserva para vivienda protegida.

Otras Determinaciones

La ordenación grafiada es vinculante, correspondiéndose con la contenida en el estudio de detalle y los proyectos de urbanización y reparcelación aprobados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	s/ Estudio de Detalle AD 13/02/2007	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Pr. Urb [AD 13/02/2007] Pr. Rep. [AD 13/02/2007]

Suelo Urbano No Consolidado - Área de Reforma Interior

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	2.102,36
Categoría de Suelo	No consolidado	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	—		

Ordenación Pormenorizada

Uso Global	Residencial	Densidad [viv/Ha]	60
Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-R04-ARI	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² t/m ²]	0,75
Coefficientes de Ponderación	1,00 [RU2]	Edificabilidad Máx. [m ² t]	1.576,77
Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² s AR]	0,750000	Superficie Min. de Parques y Jardines [m ² s]	s/ Plan Especial
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ² t]	1.576,77	Superficie Min. de Equipamiento [m ² s]	s/ Plan Especial
Exceso del Ámbito [m ² AOH]	—		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Dar continuidad al área de reforma interior delimitada en el planeamiento anterior para proceder a su desarrollo urbanístico.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Ensanche Contemporáneo" [zona REC] sobre el ámbito. Asegurar en el ámbito la prolongación de la calle Diputada Amelina Costa con un nuevo viario.

Otras Determinaciones

La ordenación grafada es vinculante, correspondiéndose básicamente con las determinaciones contempladas en el planeamiento anterior.

Condiciones de Desarrollo y Programación

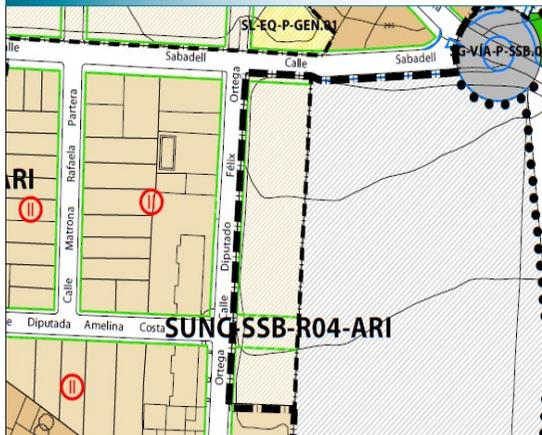
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Plan Especial	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Repar.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R04-ARI

Ilustración



Ortofotografía

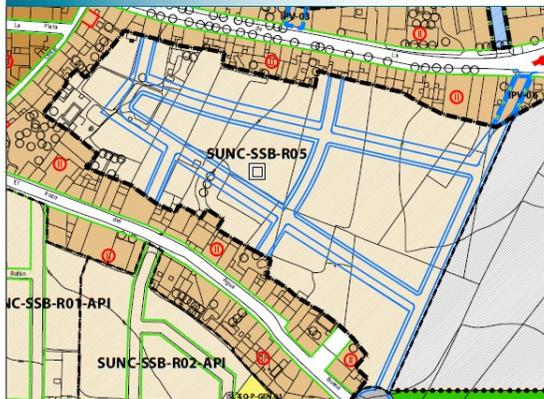


Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R05

Ilustración



Ortofotografía



Suelo Urbano No Consolidado - Sector

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	26.115,76
Categoría de Suelo	No consolidado	Nivel de Densidad	Media
Uso Global	Residencial	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² t/m ²]	0,60
Edificabilidad Min. Residencial con destino VP [%]	30	Edificabilidad Máx. [m ² t]	15.669,46
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	615,75 + 0,00		

Ordenación Pormenorizada

Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-R05	Densidad [viv/Ha]	45
Coefficientes de Ponderación	1,00 [RU2]; 0,85 [RUS]	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	41
Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² s AR]	0,559801	Superficie Min. de Parques y Jardines [m ² s]	2.820,50
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ² t]	14.964,33	Superficie Min. de Equipamiento [m ² s]	1.880,33
Exceso del Ámbito [m ² AOH]	344,70	Superficie Min. Total Dotaciones [m ² s/100 m ² t res.]	30

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar con tejido residencial el vacío generado por las traseras de las edificaciones que presentan fachada a las calles Olivar, de la Fuente y el Pozo del Agua Buena. Implantar la edificación de manera que resuelva la imagen degradada que presenta el borde este del núcleo urbano en el entorno.

Criterios

Procurar, en su caso, que el planeamiento de desarrollo previsto contemple conexiones transversales entre las calles "de la Fuente" y "del Pozo del Agua Buena" para mejorar la vertebración viaria y la movilidad, mediante las oportunas actuaciones sobre parcelas del suelo urbano consolidado, adicionalmente a la identificada en el Plan como "IPV-06". Por tanto, la ordenación que se prevea deberá valorar la posibilidad de nuevas conexiones viarias en el suelo urbano consolidado entre el sector y las calles perimetrales.

Disponer las cesiones locales en posición central en la ordenación pormenorizada que se establezca para el sector.

Permitir un sistema libre peatonal longitudinal que discurra desde el Pozo situado al sur del ámbito en dirección a la Fuente de San Rafael.

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m. Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 79 uds. En caso de viabilidad sobre la disposición de nuevas permeabilidades viarias sobre el suelo urbano consolidado, la latitud mínima de los viarios de conexión del sector con éstas será de 9,00 m como mínimo, siempre que los espacios intersticiales lo permitan.

La ordenación grafiada es orientativa respecto a la directriz y latitud de los viarios y al número de conexiones del ámbito con la ciudad existente.

El planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Plan Parcial	Segundo Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparac.

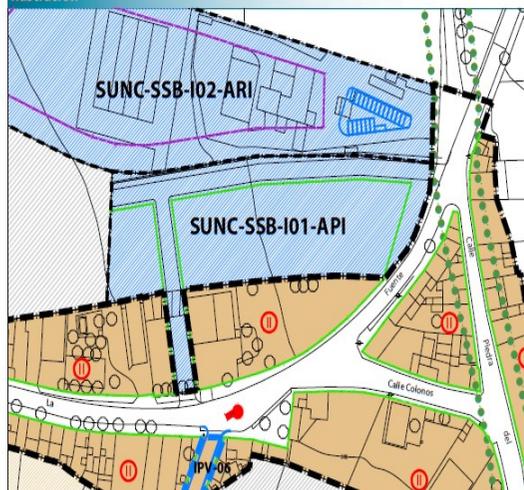


Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-I01-API

Ilustración



Ortofotografía



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Planeamiento Integrado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	6.514,31
Categoría de Suelo	No consolidado	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	—		

Ordenación Pormenorizada

Uso Global	Industrial	Densidad [viv/Ha]	—
Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-I01-API	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² t/m ²]	—
Coefficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m ² t]	s/ aplicación de ordenanza
Aprovechamiento Medio [m ² t AOH/m ² s AR]	—	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m ² s]	s/instrumentos aprobados
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ² t]	—	Superficie Mín. de Equipamiento [m ² s]	s/instrumentos aprobados
Exceso del Ámbito [m ² t AOH]	—		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Incorporar al planeamiento general un ámbito con desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza Zona Industrial [subzona IAL "Industria de Almacenamiento"] sobre el ámbito. Al tratarse de un área de planeamiento incorporado que cuenta con proyecto de urbanización y de reparcelación aprobados, se exime de las cesiones de equipamiento y parques y jardines conforme a los citados proyectos. Permitir la conexión viaria con la calle de la Fuente.

Otras Determinaciones

La ordenación grafiada es vinculante, correspondiéndose con la contenida en los proyectos de urbanización y reparcelación aprobados. Las actividades que se desarrollen en este ámbito deberán cumplir los objetivos de calidad acústica de la zona donde se encuentra con objeto de respetar los niveles acústicos permitidos en el espacio interior de las piezas habitables de los edificios residenciales.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	—	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Pr. Urb [AD 18/04/2006] Pr. Rep. [AD 07/12/2007]



Suelo Urbano No Consolidado - Área de Reforma Interior

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	10.824,41
Categoría de Suelo	No consolidado	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m ² s]	1.633,38 + 0,00		

Ordenación Pormenorizada

Uso Global	Industrial	Densidad [viv/Ha]	—
Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-I02-ARI	Coefficiente de Edificabilidad Bruta [m ² t/m ²]	0,65
Coefficientes de Ponderación	0,70 [AE2]	Edificabilidad Máx. [m ² t]	7.035,87
Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² s AR]	0,395344	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m ² s]	0,00
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m ² t]	4.925,11	Superficie Mín. de Equipamiento [m ² s]	0,00
Exceso del Ámbito [m ² AOH]	645,75		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Regularizar y reformar el entorno de este área, que incluye la Cooperativa Olivarrera existente de San Sebastián de los Ballesteros, toda vez que en la actualidad se mantienen usos industriales agrarios vinculados a la explotación del olivar. Conseguir un espacio industrial ordenado en sus accesos y reducir el impacto visual y paisajístico del área, dada su cercanía al núcleo tradicional, renovando y mejorando su imagen exterior. Afrontar la demanda de espacios para actividades económicas. Cumplir las obligaciones que sobre puntos limpios se establecen en la legislación sectorial en materia ambiental para los nuevos polígonos industriales, obteniendo el suelo para su disposición con cargo al ámbito.

Criterios

Integrar las edificaciones y espacios industriales existentes en la ordenación pormenorizada prevista en el ámbito, salvo algún elemento que queda fuera de ordenación en atención a los retranqueos establecidos en el plano de ordenación completa. Adscribir al ámbito del sistema general de servicios públicos e infraestructuras [SG-SI-P-SPU.01] que alcanza los 1.633,38 m²s y habilitar el mecanismo para su obtención. Sustituir por su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes, la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto que debe realizarse en favor del Ayuntamiento.

Otras Determinaciones

Será de aplicación la Ordenanza Zona Industrial [subzona IAB "Industria Abierta"] sobre el ámbito. Se deberán cumplir los siguientes retranqueos mínimos para la implantación de la edificación en el área: 50 m en el flanco este, 8 m en los flancos norte y oeste y 10 m en el flanco sur, conforme a lo establecido en el plano de ordenación completa. Número de plazas mínimo de aparcamiento en superficie: 20 uds. Se atenderá a la ordenación propuesta sobre la disposición del aparcamiento en el patio de operaciones delantero, que podrá reajustarse en su formalización siempre que se cumpla el número de plazas mínimo.

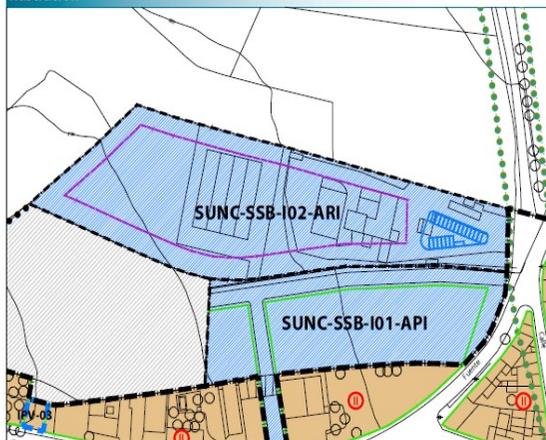
Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	—	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparac.

Identificación

San Sebastián
SUNC-SSB-I02-ARI

Ilustración



Ortofotografía



FICHAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SRNS)

Área/Sector	Ubicación	Superficie [m ² s]	Uso Incompatible
SRNS-SSB-01	San Sebastián de los Ballesteros	46.185,86	Industrial/Turístico
SRNS-SSB-02	San Sebastián de los Ballesteros	36.690,47	Industrial/Turístico
SRNS-SSB-03	San Sebastián de los Ballesteros	30.892,10	Industrial/Turístico
SRNS-SSB-04	San Sebastián de los Ballesteros	18.167,03	Industrial/Turístico

Suelo Urbanizable No Sectorizado	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m ² s]	46.185,86

Determinaciones de la Ordenación Estructural	
Usos Incompatibles	
Industrial Turístico	

Condiciones para la Sectorización

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito, que podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. No obstante, deberá asegurarse que no se superan las cuotas máximas de viviendas y suelo establecidas por la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el municipio, con la modulación efectuada por el Decreto 11/2008. La sectorización del ámbito precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales

Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización. Implementar el sistema general de espacios libres que deba incluirse en el ámbito en proporción al estándar previsto en el Plan General de 5,00 m²s/habitante. Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales que se planifiquen para el ámbito.

Determinaciones de la Ordenación No Estructural	
Objetivos	
Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General. Satisfacer la demanda futura de uso residencial con nivel de densidad media o media-baja a largo plazo.	

Criterios

Basar la ordenación pormenorizada que se proponga en un crecimiento apoyado en la urdimbre ortogonal contigua del núcleo originario de San Sebastián de los Ballesteros.
Conformar una imagen volumétricamente ordenada respecto de la carretera CO-3303.

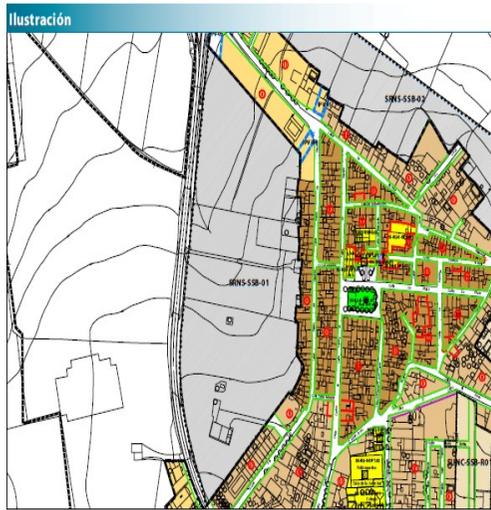
Otras Determinaciones

El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización.

Identificación

San Sebastián

SRNS-SSB-01

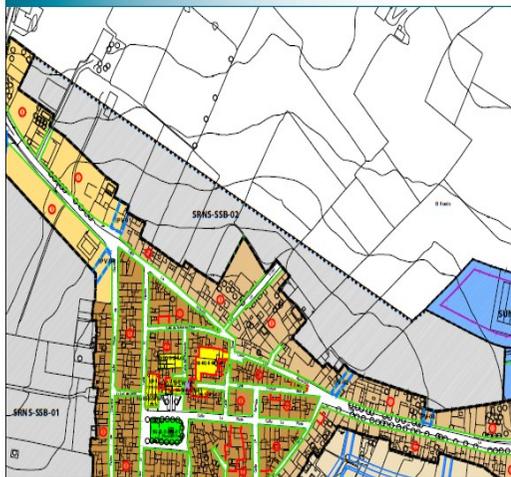


Identificación

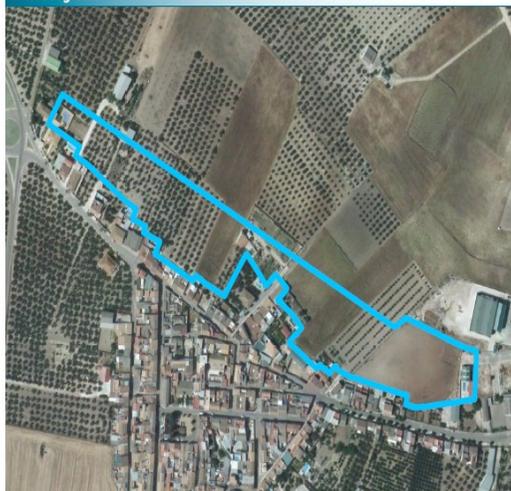
San Sebastián

SRNS-SSB-02

Ilustración



Ortofotografía



Suelo Urbanizable No Sectorizado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m ² s]	36.690,47

Determinaciones de la Ordenación Estructural

Usos Incompatibles

Industrial
Turístico

Condiciones para la Sectorización

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito, que podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. No obstante, deberá asegurarse que no se superan las cuotas máximas de viviendas y suelo establecidas por la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el municipio, con la modulación efectuada por el Decreto 11/2008.

La sectorización del ámbito precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales

Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización.
Implementar el sistema general de espacios libres que deba incluirse en el ámbito en proporción al estándar previsto en el Plan General de 5,00 m²/habitante.
Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales que se planifiquen para el ámbito.

Determinaciones de la Ordenación No Estructural

Objetivos

Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General.
Satisfacer la demanda futura de uso residencial con nivel de densidad media o media-baja a largo plazo.

Criterios

Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente y la prevista por el sector contiguo SUNC-SSB-101-API.
Conformar adecuadamente la imagen urbana del ámbito, de manera que suponga el menor impacto visual y paisajístico y se sigan preservando los valores de la unidad ambiental de "El Ruedo".
Sellar los linderos traseros de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.

Otras Determinaciones

El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización.

Suelo Urbanizable No Sectorizado	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m ² s]	30.892,10

Determinaciones de la Ordenación Estructural**Usos Incompatibles**Industrial
Turístico**Condiciones para la Sectorización**

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito, que podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. No obstante, deberá asegurarse que no se superan las cuotas máximas de viviendas y suelo establecidas por la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el municipio, con la modulación efectuada por el Decreto 11/2008.

La sectorización del ámbito precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales

Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización.

Implementar el sistema general de espacios libres que deba incluirse en el ámbito en proporción al estándar previsto en el Plan General de 5,00 m²/habitante. Este sistema general de espacios libres deberá disponerse contiguo al sistema SG-EL-P-URB.01 en toda su longitud para obtener un conjunto de mayor dimensión.

Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales que se planifiquen para el ámbito.

Determinaciones de la Ordenación No Estructural**Objetivos**

Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General.

Satisfacer la demanda futura de uso residencial con nivel de densidad media o media-baja a largo plazo.

Criterios

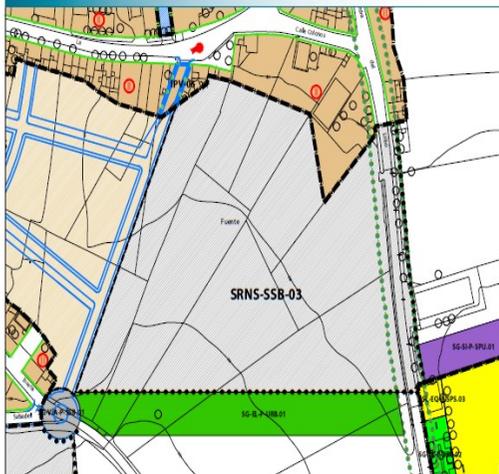
Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente y con la del ámbito contiguo SUNC-SSB-R05.

Velar por la consecución de una imagen homogénea y volumétricamente ordenada respecto del frente sur con el sistema general "Parque Piedra del Lobo" (SG-EL-P-URB.01), con el flanco oeste del sector SUNC-SSB-R05 contiguo y con el extremo este de la calle Piedra del Lobo.

Sellar los linderos traseros de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.

Otras Determinaciones

El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización.

Identificación**San Sebastián****SRNS-SSB-03****Ilustración****Ortofotografía**

Suelo Urbanizable No Sectorizado	
Ordenación Estructural	
Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m ² s]	18.16703

Determinaciones de la Ordenación Estructural	
Usos Incompatibles	
Industrial Turístico	

Condiciones para la Sectorización	
El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito, que podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo. Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. No obstante, deberá asegurarse que no se superan las cuotas máximas de viviendas y suelo establecidas por la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el municipio, con la modulación efectuada por el Decreto 11/2008. La sectorización del ámbito precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.	

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales	
Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización. Implementar el sistema general de espacios libres que deba incluirse en el ámbito en proporción al estándar previsto en el Plan General de 5,00 m ² /habitante. Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales que se planifiquen para el ámbito.	

Determinaciones de la Ordenación No Estructural	
Objetivos	

Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General.
Satisfacer la demanda futura de uso residencial con nivel de densidad media o medio-baja a largo plazo.

Criterios	
Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente, dotando de continuidad a la calle Diputada Amelina Costa. Sellar los linderos traseros de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.	

Otras Determinaciones	
El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización.	

Identificación	
----------------	--

San Sebastián

SRNS-SSB-04

Ilustración	
-------------	--



Ortofotografía	
----------------	--



FICHAS DE INTERVENCIONES PUNTUALES DE VIARIO [IPV]

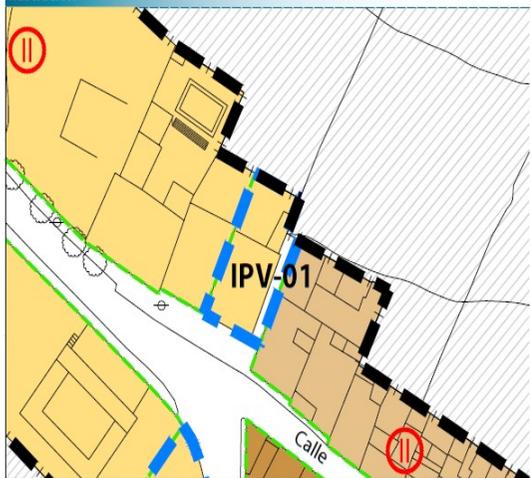
Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]	Uso Característico	Área de Reparto	Vinculación
IPV-01	Intervención Puntual de Viario 1	305,61	Viario	—	—
IPV-02	Intervención Puntual de Viario 2	169,90	Viario	—	—
IPV-03	Intervención Puntual de Viario 3	125,20	Viario	—	—
IPV-04	Intervención Puntual de Viario 4	260,53	Viario	—	—
IPV-05	Intervención Puntual de Viario 5	471,55	Viario	—	—
IPV-06	Intervención Puntual de Viario 6	266,18	Viario	—	s/ SUNC-SSB-R05

Identificación

San Sebastián

IPV-01

Ilustración



Ortofotografía



Intervención Puntual de Viario

Ordenación

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ²]	305,61
Categoría de Suelo	Consolidado	Uso Característico	Viario

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de El Ruedo con la intersección de las calles Pablo de Olavide y La Victoria, tal como se preveía en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior.

Uso pormenorizado: sistema local viario.

Criterios

Aprovechar la angosta apertura existente entre la edificación de la margen norte de la calle La Victoria.

Otras Determinaciones

Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Obtención	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Expropiación	—	Segundo Cuatrienio	Pública	4 años	—

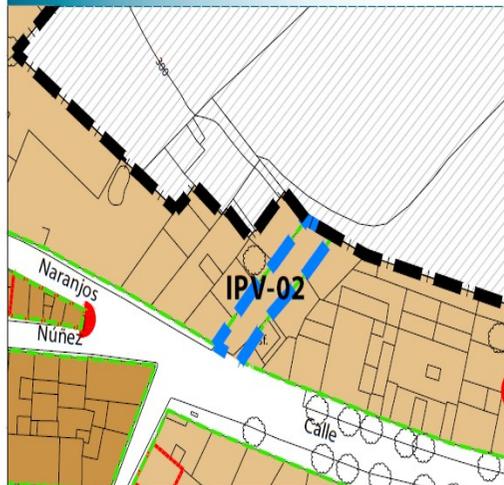


Identificación

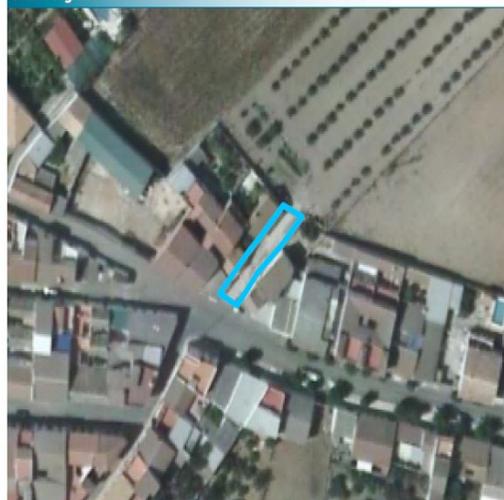
San Sebastián

IPV-02

Ilustración



Ortofotografía



Intervención Puntual de Viario

Ordenación

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	169,90
Categoría de Suelo	Consolidado	Uso Característico	Viario

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Reservar la apertura de viario que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de El Ruedo con la calle de La Fuente, tal como se preveía en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior.

Uso pormenorizado: sistema local viario.

Criterios

Otras Determinaciones

Se estará a lo dispuesto por la Orden VV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Obtención	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Expropiación	—	Segundo Cuatrienio	Pública	4 años	—

Intervención Puntual de Vialio				
Ordenación				
Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	125,20	
Categoría de Suelo	Consolidado	Uso Característico	Vialio	

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Reservar la apertura de vialio que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de El Ruedo con la calle de La Fuente, tal como se preveía en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior.

Uso pormenorizado: sistema local vialio.

Criterios

Otras Determinaciones

Se estará a lo dispuesto por la Orden VVV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

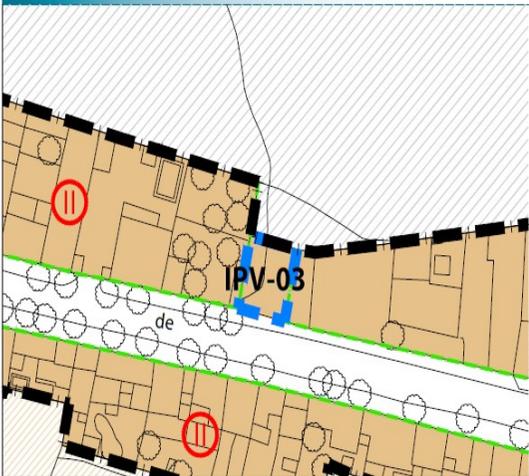
Sistema de Obtención	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Expropiación	—	Segundo Cuatrienio	Pública	4 años	—

Identificación

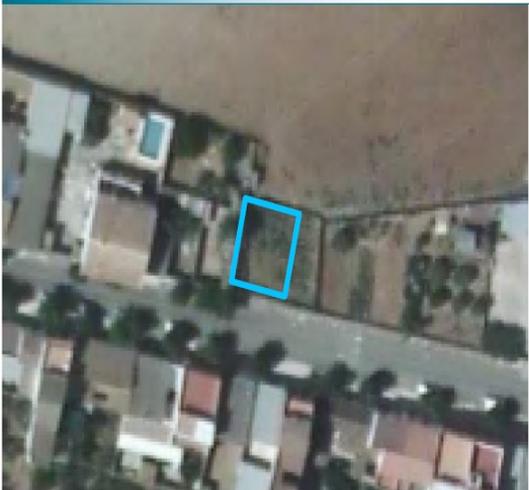
San Sebastián

IPV-03

Ilustración



Ortofotografía

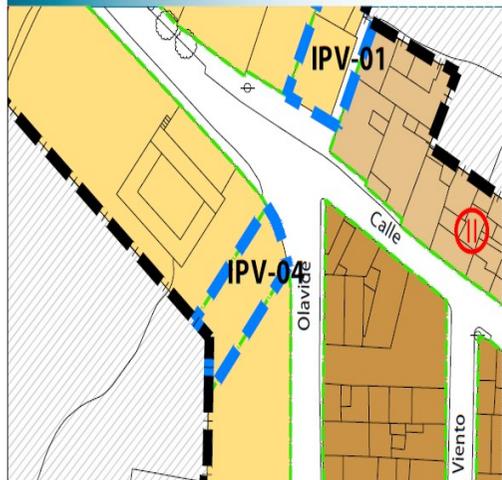


Identificación

San Sebastián

IPV-04

Ilustración



Ortofotografía



Intervención Puntual de Vialio

Ordenación

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta (m ² s)	260,53
Categoría de Suelo	Consolidado	Uso Característico	Vialio

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Reservar la apertura de vialio que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de La Fuente con la intersección de las calles Pablo de Olavide y La Victoria, tal como se preveía en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior.

Uso pormenorizado: sistema local vialio.

Criterios

Otras Determinaciones

Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Obtención	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Expropiación	—	Segundo Cuatrienio	Pública	4 años	—



Intervención Puntual de Vialio

Ordenación

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ² s]	471,55
Categoría de Suelo	Consolidado	Uso Característico	Vialio

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Reservar la apertura de vialio que permita integrar futuros crecimientos urbanos en la zona de La Fuente en el inicio de la calle La Victoria, tal como se preveía en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior.
Uso pormenorizado: sistema local vialio.

Criterios

Otras Determinaciones

Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

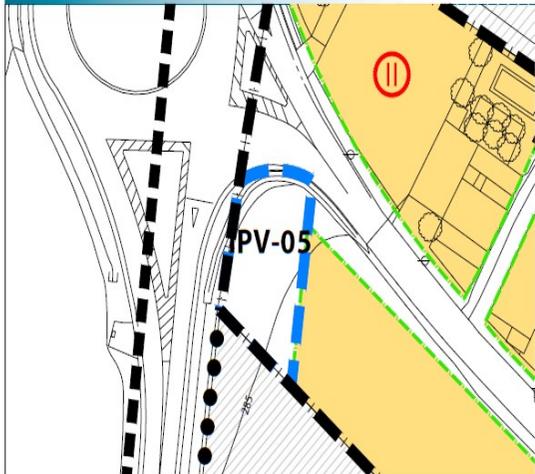
Sistema de Obtención	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Expropiación	—	Segundo Cuatrienio	Pública	4 años	—

Identificación

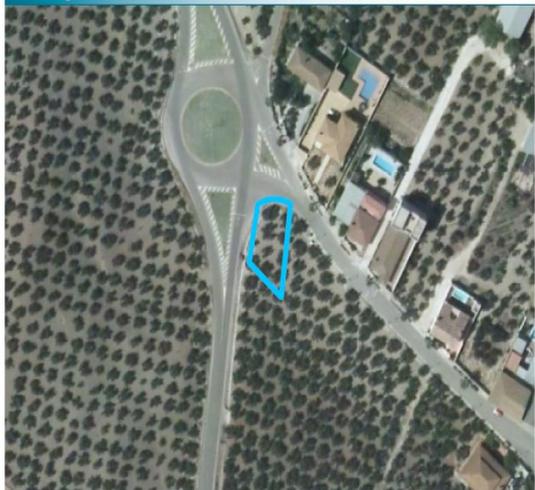
San Sebastián

IPV-05

Ilustración



Ortofotografía

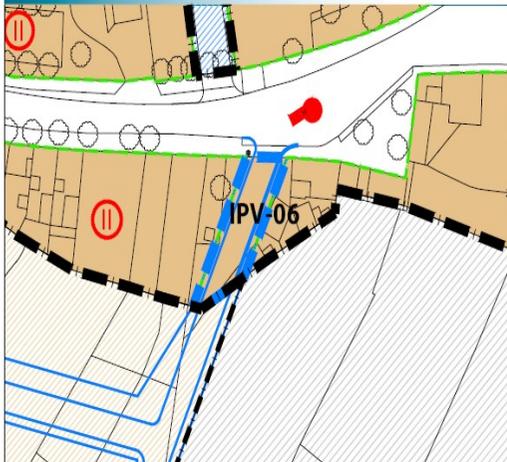


Identificación

San Sebastián

IPV-06

Ilustración



Ortofotografía



Intervención Puntual de Viario

Ordenación

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta (m ² s)	266,18
Categoría de Suelo	Consolidado	Uso Característico	Viario

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Reservar la apertura de viario que permita integrar los crecimientos urbanos previstos en la zona de La Fuente con la calle del mismo nombre.
Uso pormenorizado: sistema local viario.

Criterios

Establecer la adecuada coordinación con los viarios que se establezcan en la ordenación pormenorizada del sector contiguo SUNC-SSB-R05.

Otras Determinaciones

Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Obtención	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Expropiación	—	s/ SUNC-SSB-R05	Pública	4 años	—



FICHAS DE SISTEMAS GENERALES [SSGG]

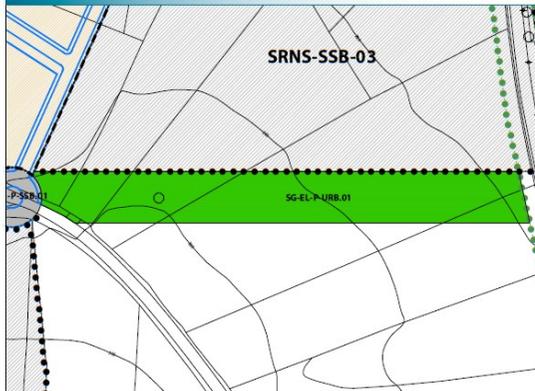
Identificación	Denominación	Superficie [m ² s]	Uso Característico	Área de Reparto	Vinculación
SG-EL-P-URB.01	Parque Piedra del Lobo	5.431,87	Espacios Libres	—	—
SG-EL-P-URB.02	Parque Pozo de los Puercos	5.369,63	Espacios Libres	—	—
SG-SI-P-SPU.01	Punto Limpio	1.633,38	Serv. Pub. e Infraestr.	AR-SUNC-SSB-I02-ARI	Adscrito
SG-SI-P-IUB.01	Depuradora de Aguas Residuales	15.247,31	Serv. Pub. e Infraestr.	—	—
SG-VÍA-P-SSB.01	Glorieta	615,75	Viarío	AR-SUNC-SSB-R05	Adscrito

Identificación

Parque Piedra del Lobo

SG-EL-P-URB.01

Ilustración



Ortofotografía



Sistemas Generales

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	No Urbanizable	Superficie Bruta [m ² s]	5.431,87
Categoría de Suelo	Carácter Natural o Rural	Área de Reparto	—
Uso Característico	Espacios Libres	Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² s AR]	—
Entidad	Propuesto	Vinculación	—

Ordenación Pormenorizada

Objetivos

Disponer de este sistema de espacios libres como una pieza relevante en la articulación del núcleo urbano con las dotaciones existentes del Paraje de la Fuente, a través de un espacio cualificado en el que se puedan desarrollar actividades recreativas, de paseo, de juegos e incluso zonas deportivas al aire libre.
 Contar con nuevos de espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que palien el déficit de los mismos en el municipio y con los que se alcance el estándar previsto en la legislación urbanística.

Otras Determinaciones

Este sector pertenece al sistema general de espacios libres municipal.
 Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.
 En la definición del sistema deberá contemplarse de manera específica un espacio configurado como vía, paseo o carril, adecuadamente integrado en la actuación general, que permita la adecuada interconexión del núcleo urbano con el espacio dotacional del Paraje de la Fuente.

Condiciones de Desarrollo y Programación

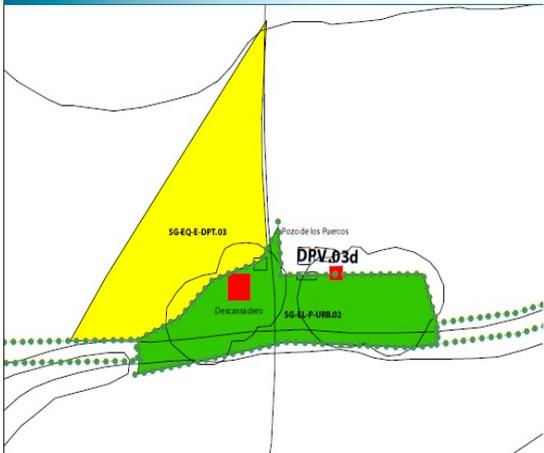
Sistema de Obtención	Programación	Iniciativa
Expropiación	Segundo Cuatrienio	Pública

Identificación

Parque Pozo de los Puercos

SG-EL-P-URB.02

Ilustración



Ortofotografía



Sistemas Generales

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	No Urbanizable	Superficie Bruta [m²s]	5.369,63
Categoría de Suelo	Esp. Protecc. Leg. Especif. Dominio Púb. Pecuario	Área de Reparto	—
Uso Característico	Espacios Libres	Aprovechamiento Medio [m² AOH/m²s AR]	—
Entidad	Propuesto	Vinculación	—

Ordenación Pormenorizada

Objetivos

Disponer de un sistema de suelos dotacionales de dominio y uso público, complementario al del resto de usos y aprovechamientos existentes en el Paraje del Pozo de los Puercos, esto es, el equipamiento Piscina Municipal [SG-EQ-E-DPT.03] y el pecuario Colada del Camino de Gregorio [DPV.03d]. Este nuevo sistema general podrá servir para diversificar las dotaciones, proponiendo usos nuevos o para la ampliación de los ya existentes.

Otras Determinaciones

Estos suelos pertenecen al sistema general municipal de espacios libres. Tendrán el uso propio de las áreas de adecuación recreativa, materializando los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba para este entorno. Este espacio quedará regulado por las condiciones establecidas para las "Áreas de adecuación recreativa" en las Normas Urbanísticas. Su ejecución será directa mediante Proyecto Ordinario de Obras.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Obtención	Programación	Iniciativa
—	Primer Cuatrienio	Pública



Sistemas Generales**Ordenación Estructural**

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m²s]	1.633,38
Categoría de Suelo	No Consolidado	Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-102-ARI
Uso Característico	Serv. Púb. e Infraestruc.	Aprovechamiento Medio [m²t AOH/m²s AR]	0,395344
Entidad	Propuesto	Vinculación	Adscrito

Ordenación Pormenorizada**Objetivos**

Disponer de una instalación que responda a lo establecido en el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con el objeto de que los polígonos industriales cuenten con puntos limpios.

Reservar los terrenos necesarios exteriores al ámbito SUNC-SSB-102-ARI de uso global industrial ante la imposibilidad de ubicar esta instalación en su interior.

Otras Determinaciones

Este sector pertenece al sistema general de servicios públicos e infraestructuras municipales. Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Obtención	Programación	Iniciativa
Compensación	Primer Cuatrienio	Privada

Identificación**Punto Limpio**

SG-SI-P-SPU.01

Ilustración**Ortofotografía**

Identificación

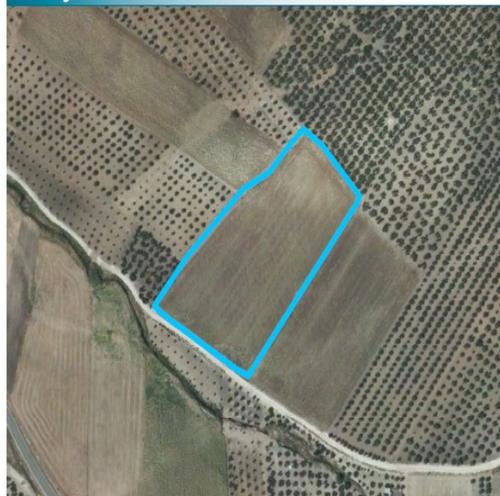
EDAR de San Sebastián de los Ballesteros

SG-SI-P-IUB.01

Ilustración



Ortofotografía



Sistemas Generales

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	No Urbanizable	Superficie Bruta [m²s]	15.247,31
Categoría de Suelo	Carácter Natural o Rural	Área de Reparto	—
Uso Característico	Serv. Púb. e Infraestruc.	Aprovechamiento Medio [m² AOH/m²s AR]	—
Entidad	Propuesto	Vinculación	—

Ordenación Pormenorizada

Objetivos

Atender las necesidades del ciclo integral del agua.

Otras Determinaciones

Este sector pertenece al sistema general de servicios públicos e infraestructuras municipal. Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras. La estación depuradora de aguas residuales será objeto de inscripción en registro y comunicación previa al inicio de actividad, según el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Condiciones de Desarrollo y Programación

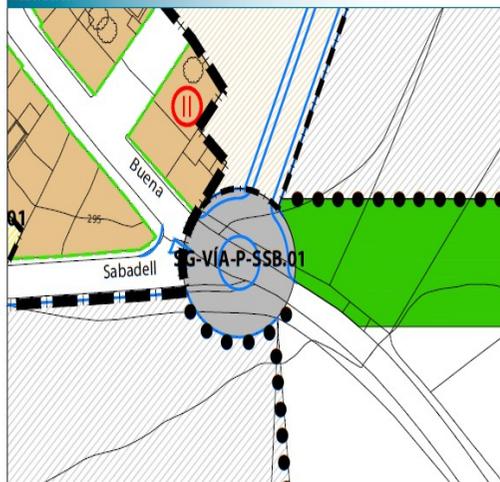
Sistema de Obtención	Programación	Iniciativa
Expropiación	Primer Cuatrienio	Pública

Identificación

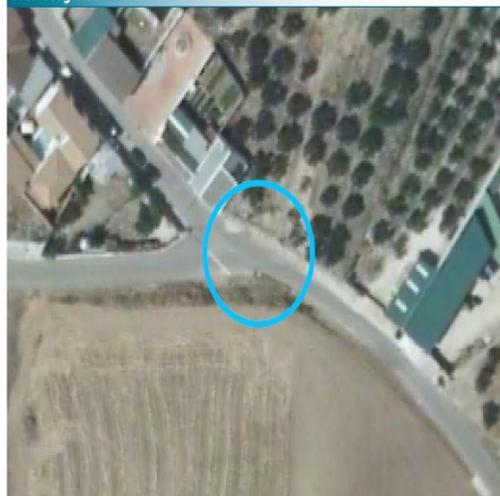
Glorieta

SG-VÍA-P-SSB.01

Ilustración



Ortofotografía



Sistemas Generales

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbano	Superficie Bruta [m ²]	615,75
Categoría de Suelo	No Consolidado	Área de Reparto	AR-SUNC-SSB-R05
Uso Característico	Viarío	Aprovechamiento Medio [m ² AOH/m ² s AR]	0,559801
Entidad	Propuesto	Vinculación	Adscrito

Ordenación Pormenorizada

Objetivos

Mejorar los flujos de circulación derivados de la puesta en carga del sector SUNC-SSB-R05, dotando de una nueva estructura viaria la intersección de los viarios existentes (calle Sabadell y del Pozo del Agua Buena) con los que se planifiquen para el SUNC-SSB-R05 y SRNS-SSB-04 y con los accesos que se habiliten y vertebran el sistema general SG-EL-P-URB.01.

Permitir, junto al sistema SG-EL-P-URB.01, conectar el núcleo urbano con las dotaciones existentes del Paraje de la Fuente, disponiendo de un nuevo acceso al núcleo y reorganizando los nuevos flujos de tráfico que se originen a largo plazo.

Otras Determinaciones

Este sector pertenece al sistema general viario municipal.

Su ejecución será directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras.

Se estará a lo dispuesto por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Obtención	Programación	Iniciativa
Compensación	Segundo Cuatrienio	Privada



NOMENCLATURA DE LEGISLACIÓN**Suelo, Urbanismo y Vivienda**

TRLReal Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

LRLRSOULey 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

LOUALey 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

LVSLey 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

RDUDecreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

RDU78Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

RAPCUBECDecreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

NTDCVPOrden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

REASNRDecreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Administración Pública

LBRLLey 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

LRCCOPLey 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

RSCLDecreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Aguas

DTARUDirectiva del Consejo de 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.

TRLAReal Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

LAALey 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

MRDPHReal Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

RDPHReal Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

CACHReal Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

PPAIDecreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Comercio

CNAEReal Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 [CNAE-2009].

TRLCIADecreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

NCEPADecreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor y el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de Andalucía.

RGAPDecreto 10/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de la Admisión de Personas en los Establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Edificación

LOELey 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

CTEReal Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

REBTReal Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- NAADecreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- VIVOrden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Energías Renovables
- LFERLey 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- DIESFDecreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Explotaciones Agrarias
- LMEALey 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias
- Medio Ambiente, Salud, Residuos y Ruidos
- TRLEAPReal Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- LGICALey 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- LRLey 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- LSPALey 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- RCDReal Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.
- REEIAEReal Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- ERDVReal Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- REEIAReal Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- RPCAADecreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- RPCCNDecreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- PGRPADecreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- RQADecreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- RCADecreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- MAMOrden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos
- Patrimonio
- LPHELey 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español;
- PCEDecreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional sobre protección de los castillos españoles.
- LPHALey 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- RAADecreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- RPFPHADecreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Telecomunicaciones
- ICEASTReal Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- RRICTReal Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

LGTLey 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

MCCMTOrden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

DRRICTOrden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Turismo

LTLey 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

EATDecreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

EEHHDecreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.

TMRTADecreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Vías Pecuarias

RVPDecreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LVPLey 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio.

Córdoba, 22 de diciembre de 2022.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.